

# Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

Überbauungsordnung Buuchi II Etzelkofen

13.09.1999

Revisionen/Änderungen

01.12.2010

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88  
3400 Burgdorf  
Telefon 034 420 50 53  
Telefax 034 420 50 51

U/Zeichen: KUB/STA

13. September 1999

**Einwohnergemeinde Etzelkofen  
Zonenplan- und Baureglementsänderung „Buuchi II“ 1 : 2'000 (Parzelle 163)  
Genehmigung nach Art. 61 Baugesetz (BauG)**

---

1. Die von der Gemeindeversammlung von Etzelkofen am 25. Juni 1999 beschlossene Zonenplan- und Baureglementsänderung „Buuchi II“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache durch den Beschluss vom 25. Juni 1999 gegenstandslos geworden ist. Diesem Umstand ist der Genehmigungsvermerk von Amtes wegen anzupassen.
3. Die Gemeinde Etzelkofen 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 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.
6. Diese Verfügung wird eröffnet:
  - der Gemeinde Etzelkofen unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung
  - dem Regierungsstatthalteramt von Fraubrunnen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung 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



Kanton Bern Gemeinde Etzelkofen

# Überbauungsordnung "Buuchi II"

## Überbauungsplan

Situation 1:500

Ausgeber:		Auftraggeber:	
Bauverwaltungsstelle Etzelkofen		BIBB & ESTERLE AG Ingenieur- und Vermessungs- büro Postfach 10 3000 Bern 14	
Plan Nr.:	Blatt:	Arbeits- / Objekt- / Bauplan:	Blatt:
0000	00	0000	00
Name: Buuchi			

### GENEHMIGUNGSVERMERKE zur Überbauungsordnung Buuchi II

Mitteilung vom: 14. Januar 1999  
Vorprüfung Kanton vom: 6. Mai 1999

PUBLIKATIONEN:  
- im Amtsblatt vom: 11. Mai 99  
- im Amtszeiger vom: 11. Mai 99

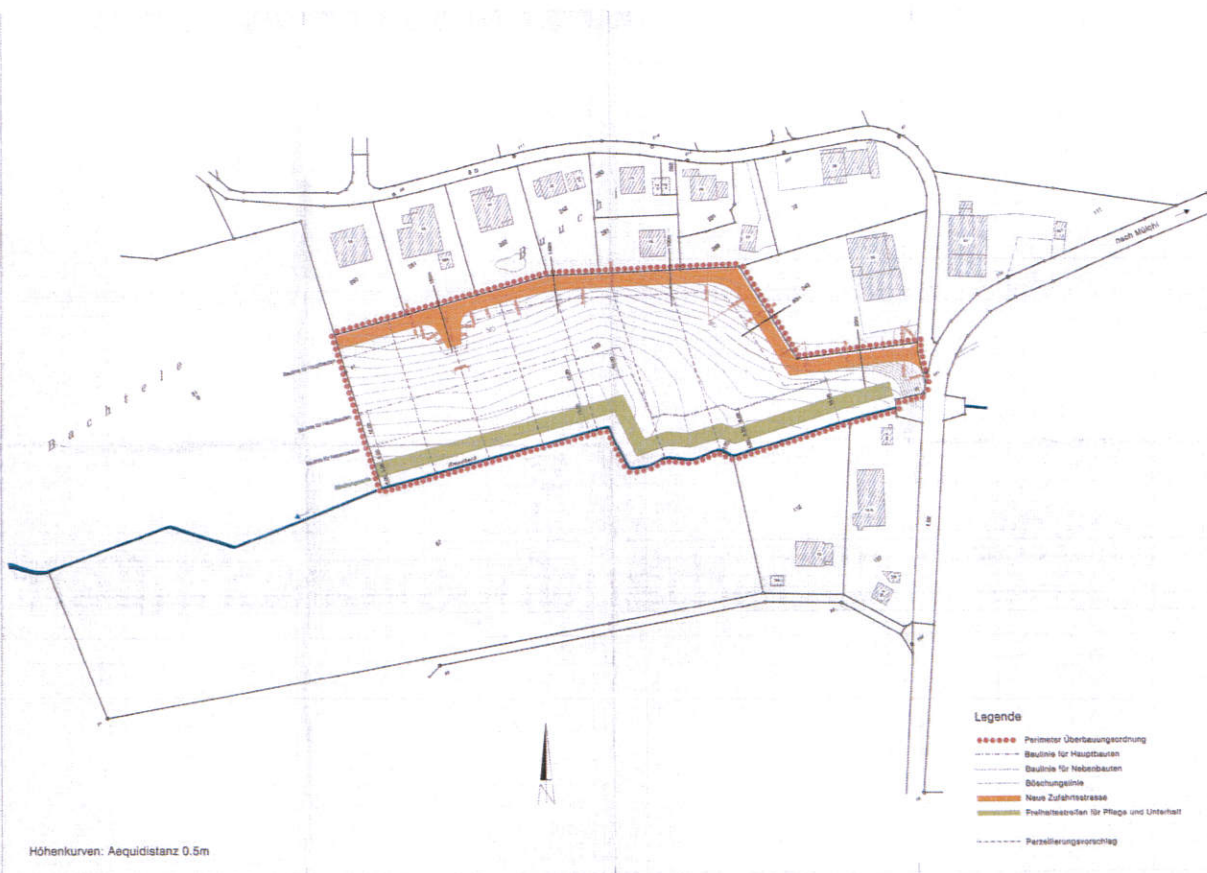
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 11. Mai BIS 2. Juli 99

ENSPRACHEN:  
- eingegangen: 11. Mai 99  
- erledigt: 27. Juni 99  
- unentschieden: 27. Juni 99

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 16. Juni 99  
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 27. Juni 99

DE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENGT:  
Etzelkofen, den 1. Juli 99  
Die Gemeindeschreiberin [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR  
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 11. Juni 99 4465W



# Überbauungsordnung

## “ Buuchi II ”

### Überbauungsvorschriften

Auftraggeber:  
**Einwohnergemeinde Etzelkofen**  
3306 Etzelkofen

Der Projektverfasser:



**RIESEN & STETTLER AG**  
Ingenieur - und Vermessungsbüro  
Solothurnstrasse 28  
3322 Schönbühl - Urtenen  
Tel. 031/859 67 11  
Fax. 031/859 67 14

Plan-Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B9814-03	uh	st	Mai 1999	

Format: 30x21

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "BUUCHI II"

### **Art. 1 Wirkungsbereich**

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert (Perimeter) umrandete Gebiet.

### **Art. 2 Stellung der Grundordnung**

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Etzelkofen:

- Zonenplan
- Baureglement (BauR)
- Abwasserentsorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung
- Wasserversorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung

### **Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung regelt:

- Erschliessungsstrasse
- Baupolizeiliche Masse
- Autoabstellplätze
- Ableitung des Schmutzwassers / Oberflächenentwässerung
- Wasserversorgung
- Uferschutzzone / Umgebungsgestaltung
- Lage, Abmessung und Nutzungsmöglichkeiten der Uferschutzzone
- Aussenantennen

### **Art. 4 Erschliessung**

Die Strasse und der Wendepplatz werden im Überbauungsplan, die Werkleitungen im Leitungsplan geregelt.

### **Art. 5 Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer wird für das Überbauungsgebiet "Buuchi II" ausser Kraft gesetzt.

**Art. 6 Grenzabstand**

- 1) Der kleine Grenzabstand (kGA) beträgt 5.00 m. Der grosse Grenzabstand (gGA) beträgt 15.00 m.
- 2) Für Garagen gelten die Bauabstandsvorschriften gem. Art. 63 (SBG) sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Etzelkofen. Sofern sich die Einfahrt der Strasse zuwendet, muss ein Mindestabstand von 6.00 m vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes eingehalten werden.
- 3) Für Garagen ist der Grenzanbau sowie ein Zusammenbau gestattet. Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die Abstände gemäss Baureglement.

**Art. 7 Bauabstand von öffentlichen Gewässer**

- 1) Für Hauptbauten gilt die im Überbauungsplan eingetragene "Bauline für Hauptbauten".
- 2) Für Nebenbauten ist gemäss Art. 15 BauR vom Brandbach ein Bauabstand von 15.00 m ab Mitte Bach gemessen, einzuhalten.
- 3) Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 48 WBG bzw. Art. 39 WBV gehen dem Bauabstand vor, wenn diese einen grösseren Abstand ergeben.

**Art. 8 Geschosszahl**

- 1) Es sind zwei Geschosse gem. Art. 19 BauR zugelassen.
- 2) Ein zusätzlicher Dachausbau zu den erlaubten Vollgeschosse ist nicht gestattet.

**Art. 9 Gebäudelänge**

Die maximale Gebäudelänge (GL) beträgt 15.00 m.

**Art. 10 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 6.00 m.

**Art. 11 Dachneigung / Dachaufbauten**

Die Dachneigung darf 25° bis 45° betragen.  
Dachaufbauten sind nicht gestattet.

**Art. 12 Abstellplätze**

- 1) Garagen und Autoabstellplätze sind im Bereich der Erschliessungsstrasse anzulegen.
- 2) Die Anzahl Abstellplätze oder Garagen richtet sich nach Art. 49 – 56 BauV.
  - pro Wohnung ist mindestens ein Autoabstellplatz zu erstellen.
  - Für Wohnungen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Bodenfläche sind zwei Abstellplätze zu erstellen.

**Art. 13 Entwässerung**

- 1) Das Oberflächenwasser (Dach / Platzentwässerung) ist in erster Priorität versickern zu lassen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist zurückzuhalten (Biotop, Geländemulde, Sickerschacht mit Überlauf). In zweiter Priorität kann es mit einer dosierten Ableitung in den Brandbach geleitet werden. Der Auslauf in den Bach ist mit einer naturnahen Böschungssicherung zu erstellen (ohne Beton), so dass die Böschung nicht ausgespült werden kann.
- 2) Kontrollschächte der Hauptleitung dürfen nicht überdeckt werden. Bei allfälligen Terrainveränderungen müssen diese angepasst werden. Für den Unterhalt ist ein Zugang frei zu halten.

**Art. 14 Wasserversorgung**

Der Anschluss für die Neubauten hat ab der Hauptleitung in die Erschliessungsstrasse vor dem Einbau des Deckbelages zu erfolgen.

**Art. 15 Uferschutzzone**

- 1) In der Uferschutzzone (Gewässerabstand gem. Art. 7) sind jegliche baulichen Massnahmen untersagt, ausgenommen bestehende und künftige Leitungsführungen (Unterflur). Folgende Nutzungen sind zugelassen: Biotope, Nutzgärten, Kompostieranlagen, Spielwiesen. Alle nicht den aufgeführten Nutzung dienenden

Flächen sind als natürliche Grünflächen beizubehalten.  
Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

- 2) Entlang des Brandbaches muss ab Oberkant Böschung ein 5 m breiter Streifen für die Pflege und den Unterhalt frei zugänglich sein.  
Terrainveränderungen innerhalb dieser 5 m sind nicht gestattet oder bedürfen der Genehmigung der Einwohnergemeinde Etzelkofen.  
Zur Sicherstellung dieses Streifens wird zu Gunsten der Einwohnergemeinde Etzelkofen ein dauerndes Wegrecht im Grundbuch eingetragen.

#### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

- 1) Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie sollen möglichst grossflächig ausgeführt werden und sich der bestehenden Umgebung anpassen.
- 2) Stützmauern sowie Böschungen dürfen maximal 1.20 m Höhe betragen. Die Gestaltung muss ökologisch oder natürlich ausgeführt werden. Betonmauern sind nicht gestattet.
- 3) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er zeigt insbesondere auf:
  - Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum.
  - Gestaltung der Aussenfläche.
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc.).
  - Bepflanzung: hierfür sind nur einheimischen Bäume und Sträucher zugelassen.

#### **Art. 17 Aussenantennen**

Radio- und Fernsehantennen sind

- 1) Unter dem Dach oder im Gebäudeinnern anzubringen.
- 2) Wo dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich ist, sind diese unauffällig zu plazieren.

#### **Art. 18 Inkrafttretung**

Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung der Überbauungsordnung "Buuchi II" durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zur Überbauungsordnung Buuchi II

Mitwirkung vom: 14. Januar 1999

Vorprüfung Kanton vom: 6. Mai 1999

PUBLIKATIONEN

- Im Amtsblatt vom:

- Im Amtsanzeiger vom:

.....  
11. Mai 99

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM

EINSPRACHEN

- Eingegangen

- Erledigt

- Unerledigt

.....  
11. Mai BIS 15. Juli 99

.....  
11. Juli 99

1 ~~Pl. 3-7~~  
- ~~Pl. 1+2~~ siehe Genehmigung

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am:

.....  
19. Mai 99

.....  
25. Juni 99

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Etzelkofen, den

Die Gemeindegemeinderin:

.....  
16. Juli 99  
Kocher

GENEHMIGT DURCH DAS AMT  
FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM:

.....  
13. Sep. 1999 *[Signature]*

Kanton Bern

Gemeinde Etzelkofen

# Überbauungsordnung "Buuchi II" (Parzelle 163)

Normalprofil 1:50

Auftraggeber:  
Einwohnergemeinde Etzelkofen  
3308 Etzelkofen

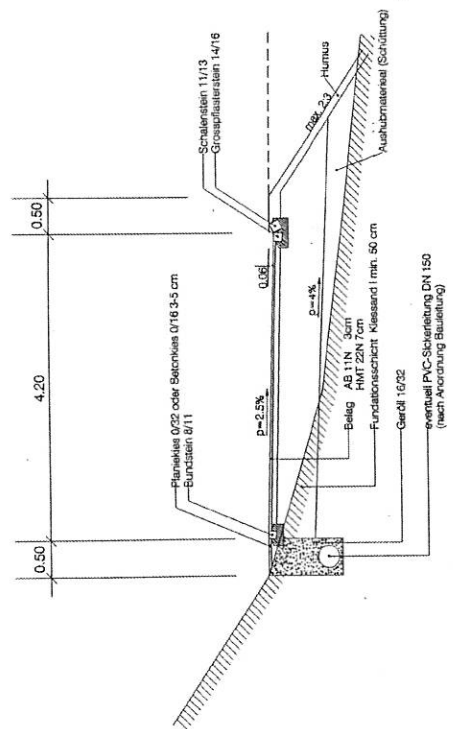


Der Projektverfasser:  
**RIESEN & STETTLER AG**  
Ingenieur- und Vermessungsbüro  
Solothurnstrasse 28  
3322 Schönenbühl - Urtenen  
Tel. 031/859 67 11  
Fax 031/859 67 14

Plan-Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B9814-06	uh	st	17.12.98	

Format: 30x21

Normalprofil 1:50



ZONENPLANÄNDERUNG  
UND ÄNDERUNG BAUREGLEMENT  
"Buuchi II"  
(Parzelle 163)

Situation 1:2000

RAUM- UND VERKEHRSPLANUNG		Die Planunterlagen	
Plan-Nr.	1:2000	REBEK 6 013 1123 AB	Regulierung und Zonenplanung
Datum	1999	1999	1999
Verfasser	...	...	...

GENEHMIGUNGSVERMERKE  
zur Zonenplanänderung Buuchi II

Mitwirkung vom: 14. Januar 1999  
Vorprüfung Kanton vom: 6. Mai 1999

PUBLIKATIONEN:  
- Im Amtsblatt vom: 22. Juni 99  
- Im Anzeiger vom: 22. Juni 99

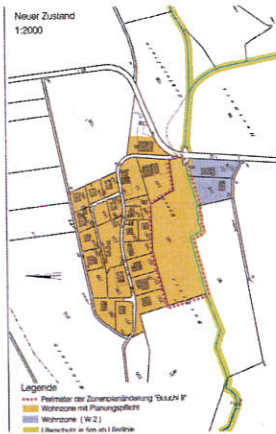
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 22. Juni bis 22. Juli 99

EINSPRACHEN:  
- eingegangen: 22. Juni 99  
- erledigt: 22. Juni 99  
- un erledigt: 22. Juni 99

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 22. Juni 99  
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 22. Juni 99

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENGT:  
Eitzelkofen, den 1. Juli 99  
Die Gemeindegemeinschaft: [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR  
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM: 13. Juli 1999



Genève, le 13.07.1999

**ZONENPLANÄNDERUNG**

Die Gemeinde der Einwohnergemeinde Eitzelkofen hat genehmigt, dass die Parzelle Nr. 163 zur Wohnzone mit Planungsflecken angepasst wird.

**1. Begründung**

Der aktuelle gültige Baureglement wurde 1988 genehmigt. Die vorliegende Zonenplanänderung ist ein Teil der Zonenplanänderung Buuchi II. Die Parzelle Nr. 163 wird von der Wohnzone mit Planungsflecken in die Wohnzone W2 überführt. Dies ist notwendig, da die Parzelle Nr. 163 nun als Wohnzone mit Planungsflecken eingestuft werden soll.

Die Gemeinde Nr. 163 ist im Rahmen der Zonenplanänderung Buuchi II. Zuerst wird ein neues Baureglement genehmigt, das eine gewisse Anzahl von Änderungen enthält.

Als nächstes wird die Zonenplanänderung in Eitzelkofen genehmigt und dann auf andere Gemeinden übertragen. Dies wird am 14. Oktober 1999 und im Rahmen der Nr. 163 im Rahmen der Zonenplanänderung genehmigt. Die Nr. 163 wird mit der Zonenplanänderung angepasst.

**2. Ausführung des Baureglements**

Das Baureglement der Gemeinde Eitzelkofen wird wie folgt geändert:

Artikel 24

Zone W2  
1. Die Zone W2 ist die Zone mit Planungsflecken und eine administrative Untereinheit der Gemeinde Eitzelkofen. Die Zone W2 ist die Zone mit Planungsflecken.

Zone W2  
2. In der Zone W2 sind Planungsflecken "Zust" genehmigt. Die Untereinheiten sind die Planungsflecken.

Zone W2  
3. Die Zone mit Planungsflecken "Zust" ist bestimmt für die Erhaltung und Entwicklung des Bestandes, darunter die Erhaltung und Entwicklung des Bestandes.

Zone W2  
4. In der Zone mit Planungsflecken "Zust" ist die Zone mit Planungsflecken der Zonenplanänderung Buuchi II.

REBEK 6 013 1123 AB 14.7.1999 Seite 1

Kanton Bern Gemeinde Etzikon

# Überbauung "Buuchi II"

## Leitungen

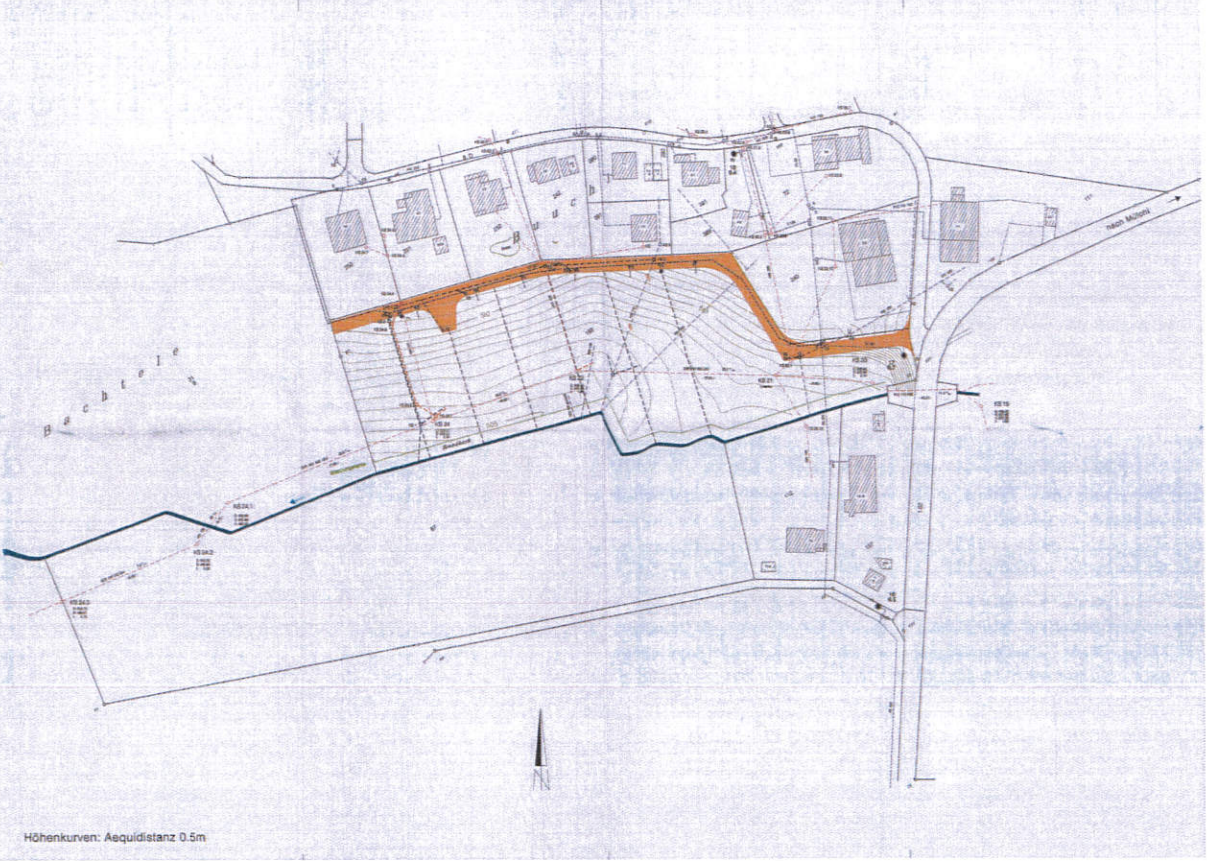
Situation 1:500

Projektskizze  
Siedlungsplanung

Objekt	Datum	Stand	Vermerk

40.10.2010

- Legende**
- Bestehende Leitungen**
- Mischwasserleitung
  - Matschwasserleitung
  - Kanalisation / Entwässerung
  - Trinkwasser
  - Schleber / Trinkwasser
  - Hydrant
- Projektierte Leitungen**
- Schmutzwasser
  - Matschwasserleitung
  - Kanalisation / Entwässerung
  - Schneeschmelzer
  - Trinkwasser
  - Schleber / Trinkwasser
  - Hydrant



Kanton Bern

Gemeinde Etzelkofen

# Überbauungsordnung "Buuchi II" (Parzelle 163)

Normalprofil 1:50

Auftraggeber:  
**Einwohnergemeinde Etzelkofen**  
3308 Etzelkofen

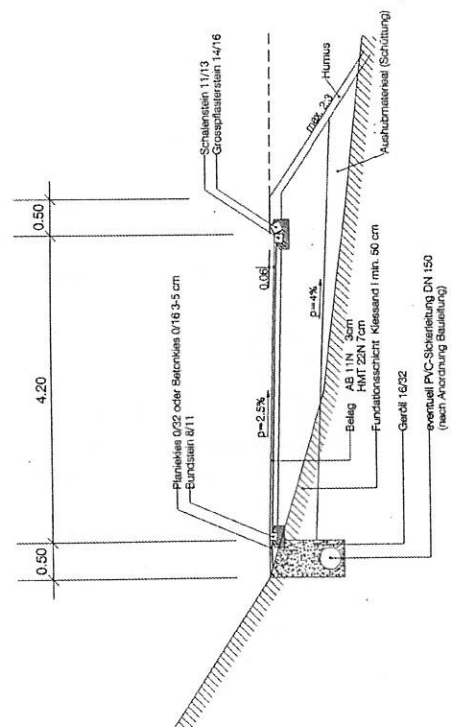


Der Projektverfasser:  
**RIESEN & STETTLER AG**  
Ingenieur- und Vermessungsbüro  
Sulothurnstrasse 28  
3322 Schönbühl - Urtenen  
Tel. 031/859 87 11  
Fax 031/859 87 14

Plan-Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B9814-06	uh	st	17.12.98	

Format: 30x21

Normalprofil 1:50

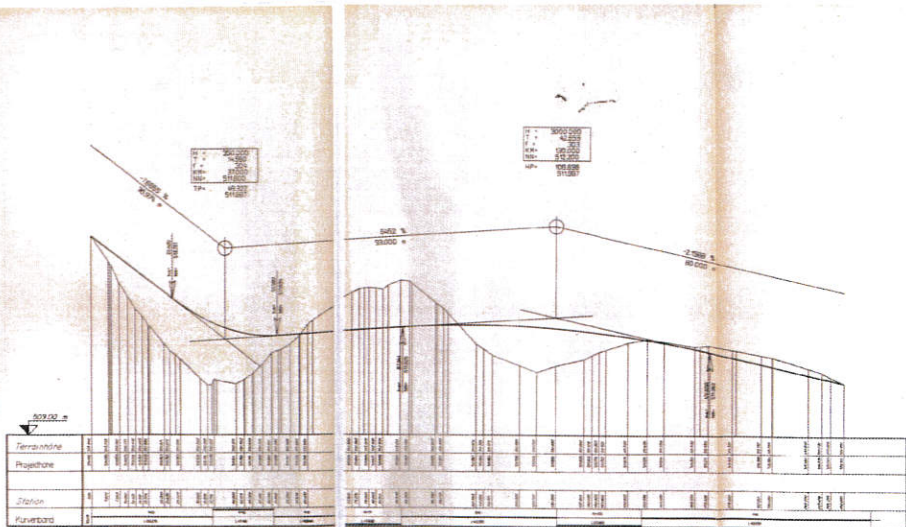


# Überbauung "Buuchi II"

Erschliessung

Längenprofil 1:500 / 50

Auftraggeber: Gemeinde Etzlikofen		Der Projektverantwortliche: ALEXANDER STETTLER AG PROJEKTLEITER UND VERANTWORTLICHER INGENIEUR FÜR STRASSENBAU SILBERBUEHLSTRASSE 11 3450 ETZLIKOFEN ST	
Blatt:	Blatt:	Datum:	Bemerkungen:
0001/01	01	15.01.08	
Name: Wink			



Kanton Bern

Gemeinde Etzelkofen

# Überbauung " Buuchi II "

## Erschliessung

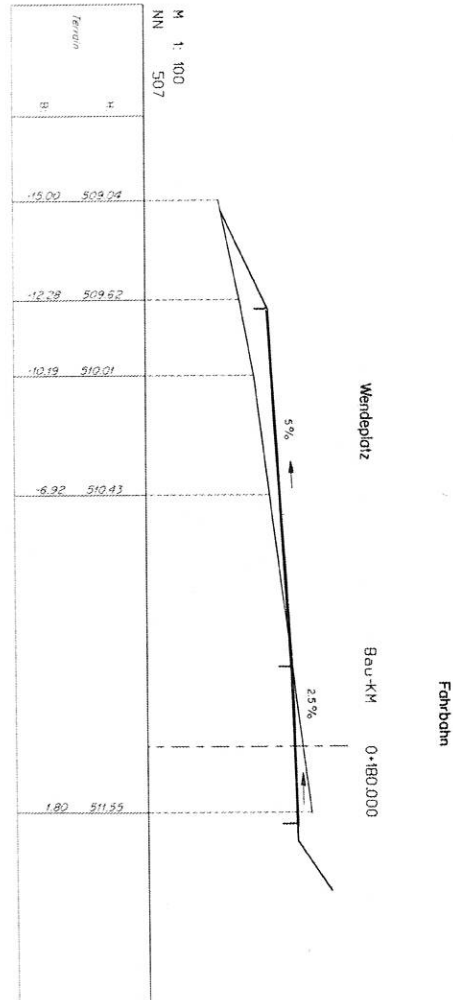
### Querprofil 1:100

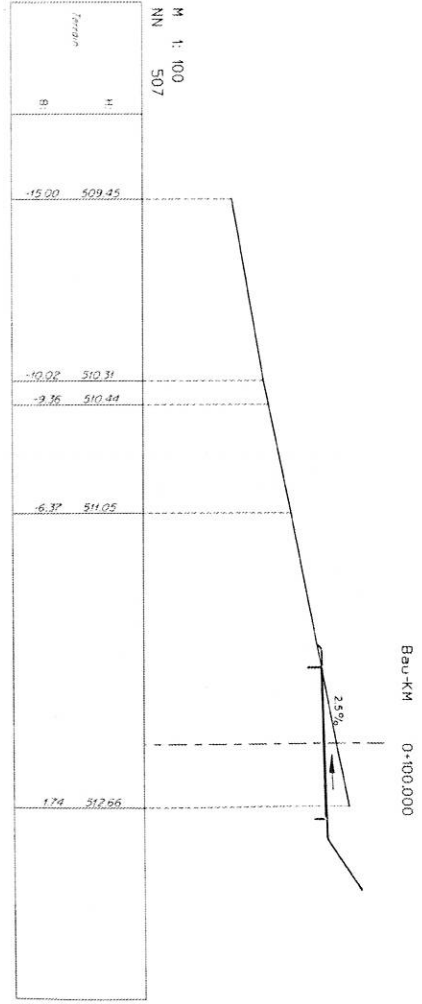
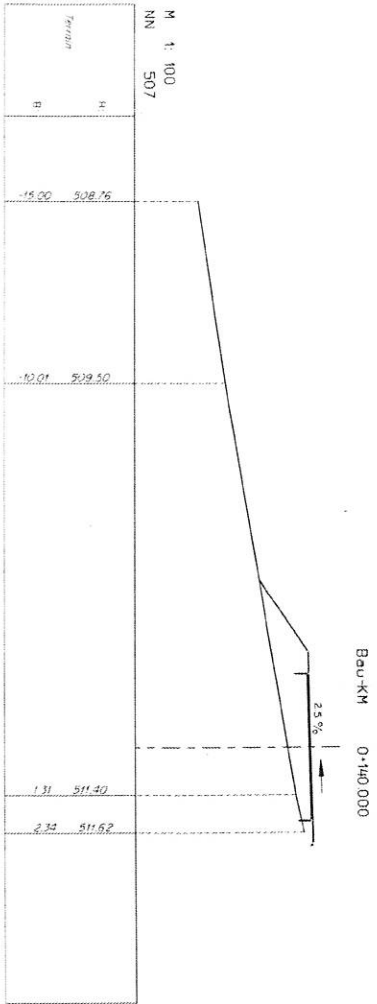
Auftraggeber:  
Einwohnergemeinde Etzelkofen  
3306 Etzelkofen

Der Projektverfasser:  
RIESEN & STETTLER AG  
Ingenieur- und Vermessungsbüro  
Sölithenstrasse 29  
3322 Schönbühl - Urziken  
Tel. 031/859 97 11  
Fax 031/859 97 14

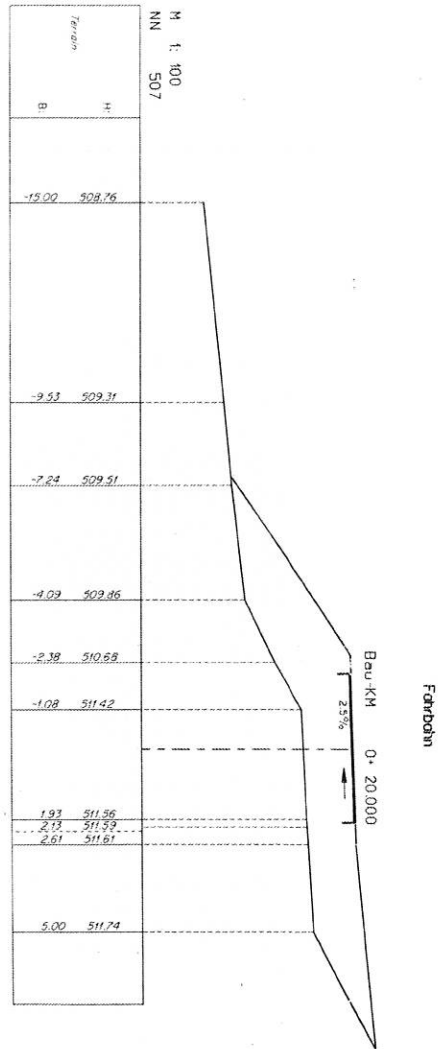
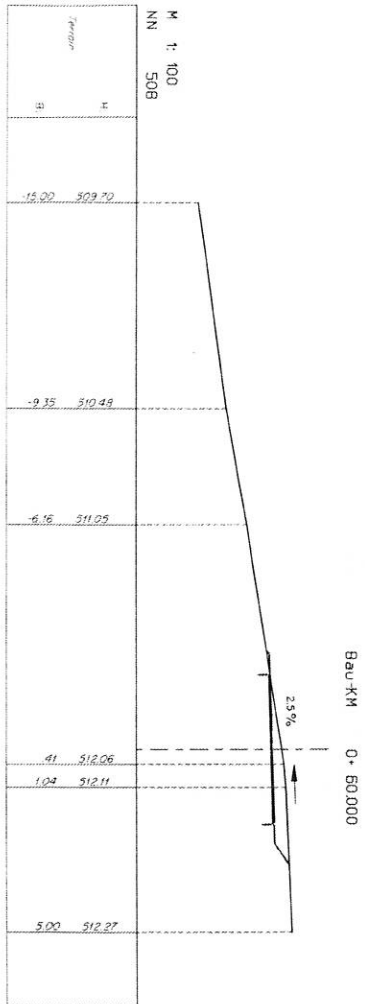
Plan-Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B98.14-08		st	25.01.99	

Format: 30x26









Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des Kan-  
tons Bern

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

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 73 27  
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

1. Dezember 2010

U/ Zeichen:

Thomas Federli

G.-Nr.

150 10 327

**Einwohnergemeinde Etzelkofen  
Änderung Überbauungsordnung Buuchi II  
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**

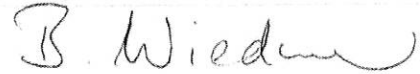
---

1. Die von der Gemeindeversammlung von Etzelkofen am 20. August 2010 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung Buuchi II 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 Etzelkofen 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 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.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Buuchi II mit normaler Post eröffnet:
  - der Gemeinde Etzelkofen (2 Ex.)



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Buuchi II sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach  
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. aml. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

# Änderung der Überbauungsordnung "Buuchi II"

## Überbauungsvorschriften

Auftraggeber:

**Einwohnergemeinde Etzelkofen**

3306 Etzelkofen

Der Projektverfasser:



Eigerweg 4  
3322 Urtenen - Schönbühl  
Tel. 031 / 858 11 11 Fax 031 / 858 11 12

Plan Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B1014	sk	St	27.05.2010	

Format: A4

**Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung vom 13. 09. 1999 sind rot markiert**

## **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN (UeV) "BUUCHI II"**

### **Art. 1 Wirkungsbereich**

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan punktiert (Perimeter) umrandete Gebiet.

### **Art. 2 Stellung der Grundordnung**

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Etzelkofen:

- Zonenplan
- Baureglement (BauR)
- Abwasserentsorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung
- Wasserversorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung

### **Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung regelt:

- Erschliessungsstrasse
- Baupolizeiliche Masse
- Autoabstellplätze
- Ableitung des Schmutzwassers / Oberflächenentwässerung
- Wasserversorgung
- Uferschutzzone / Umgebungsgestaltung
- Lage, Abmessung und Nutzungsmöglichkeiten der Uferschutzzone
- Aussenantennen

### **Art. 4 Erschliessung**

Die Strasse und der Wendepplatz werden im Überbauungsplan, die Werkleitungen im Leitungsplan geregelt.

### **Art. 5 Art der Nutzung, Ausnützungsziffer**

1) Es sind keine Mehrfamilienhäuser und keine Reiheneinfamilienhäuser<sup>1</sup> zugelassen. Pro Gebäude dürfen max. 2 Familienwohnungen erstellt werden.

2) Die Ausnützungsziffer wird für das Überbauungsgebiet "Buuchi II" ausser Kraft gesetzt.

---

<sup>1</sup>Begriffe vgl. Art. 43 BauV Reiheneinfamilienhäuser = min. 3 und mehr aneinander gebaute Wohngebäude

#### Art. 6 Grenzabstand

- 1) Der kleine Grenzabstand (kGA) beträgt 5.00 m. Der grosse Grenzabstand (gGA) beträgt 15.00 m.
- 2) Entlang der Erschliessungsstrasse gilt der Strassenabstand von 3.60m.
- 3) Für Garagen gelten die Bauabstandsvorschriften gem. Art. 63 (SBG) sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Etzelkofen. Sofern sich die Einfahrt der Strasse zuwendet, muss ein Mindestabstand von 6.00 m vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes eingehalten werden.
- 4) Für Garagen ist der Grenzanbau sowie ein Zusammenbau gestattet. Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die Abstände gemäss Baureglement.

#### Art. 7 Bauabstand von öffentlichen Gewässer

- 1) Für Bauten und Anlagen gilt die im Überbauungsplan eingetragene "Bauline", für Hauptbauten". sowie die Bestimmungen von Art. 15 der UeV zur Uferschutzzone.
- ~~2) Für Nebenbauten ist Gemäss Art. 15 UeVBauR ist vom Brandbach ein Bauabstand von 15.00 m ab Mitte Bach gemessen, einzuhalten.~~
- 2) Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 48 WBG bzw. Art. 39 WBV gehen dem Bauabstand vor, wenn diese einen grösseren Abstand ergeben.
- 3) Im geschützten Uferbereich sind auch bewilligungsfreie Bauten nicht zulässig.

#### Art. 8 Geschosszahl

- 1) Es sind zwei Geschosse gem. Art. 19 BauR zugelassen.
- 2) Ein zusätzlicher Dachausbau zu den erlaubten Vollgeschossen ist nicht gestattet.

#### Art. 9 Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge (GL) beträgt ~~20.00 m~~15.00 m.

#### Art. 10 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt ~~7.00 m~~6.00 m.

**Art. 11 Dachneigung / Dachaufbauten**

Die Dachneigung darf 25° bis 45° betragen.  
Dachaufbauten sind nicht gestattet.

**Art. 12 Abstellplätze**

- 1) Garagen und Autoabstellplätze sind im Bereich der Erschliessungsstrasse anzulegen.
- 2) Die Anzahl Abstellplätze oder Garagen richtet sich nach Art. 49 – 56 BauV.
  - pro Wohnung ist mindestens ein Autoabstellplatz zu erstellen.
  - Für Wohnungen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Bodenfläche sind zwei Abstellplätze zu erstellen.

**Art. 13 Entwässerung**

- 1) Das Oberflächenwasser (Dach / Platzentwässerung) ist in erster Priorität versickern zu lassen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist zurückzuhalten (Biotop, Geländemulde, Sickerschacht mit Überlauf). In zweiter Priorität kann es mit einer dosierten Ableitung in den Brandbach geleitet werden. Der Auslauf in den Bach ist mit einer naturnahen Böschungssicherung zu erstellen (ohne Beton), so dass die Böschung nicht ausgespült werden kann.
- 2) Kontrollschächte der Hauptleitung dürfen nicht überdeckt werden. Bei allfälligen Terrainveränderungen müssen diese angepasst werden. Für den Unterhalt ist ein Zugang frei zu halten.

**Art. 14 Wasserversorgung**

Der Anschluss für die Neubauten hat ab der Hauptleitung in die Erschliessungsstrasse vor dem Einbau des Deckbelages zu erfolgen.

**Art. 15 Uferschutzzone**

- 1) In der Uferschutzzone (Gewässerabstand gem. Art. 7) sind jegliche baulichen Massnahmen untersagt, ausgenommen bestehende und künftige Leitungs-führungen (Unterflur). Folgende Nutzungen sind zugelassen: Biotope, Nutzgärten, Kompostieranlagen, Spielwiesen. Alle nicht den aufgeführten Nutzung dienenden Flächen sind als natürliche Grünflächen beizubehalten.  
Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.
- 2) Entlang des Brandbaches muss ab Oberkant Böschung ein 5 m breiter Streifen für die Pflege und den Unterhalt frei zugänglich sein.  
Terrainveränderungen innerhalb ~~des geschützten Uferbereichs dieser 5 m~~ sind nicht gestattet ~~oder bedürfen der Genehmigung der Einwohnergemeinde Etzelkofen.~~  
Zur Sicherstellung dieses Streifens wird zu Gunsten der Einwohnergemeinde Etzelkofen ein dauerndes Wegrecht im Grundbuch eingetragen.

#### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

- 1) Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie sollen möglichst grossflächig ausgeführt werden und sich der bestehenden Umgebung anpassen.
- 2) Stützmauern sowie Böschungen dürfen maximal 1.20 m Höhe betragen. Die Gestaltung muss ökologisch oder natürlich ausgeführt werden. ~~Betonmauern sind nicht gestattet.~~
- 3) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er zeigt insbesondere auf:
  - Das Erdgeschoss und dessen Bezug zum Aussenraum.
  - Gestaltung der Aussenfläche.
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc.).
  - Bepflanzung: hierfür sind nur einheimischen Bäume und Sträucher zugelassen.

#### **Art. 17 Aussenantennen**

Radio- und Fernsehantennen sind

- 1) Unter dem Dach oder im Gebäudeinnern anzubringen.
- 2) Wo dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich ist, sind diese unauffällig zu plazieren.

#### **Art. 18 Inkrafttretung**

Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung der Überbauungsordnung "Buuchi II" durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zur Überbauungsordnung Buuchi II

Mitwirkung vom: 17. März bis 09. April 2010

Vorprüfung Kanton vom: 04. Mai 2010

### PUBLIKATIONEN

- Im Amtsblatt vom: Nr. 23 vom 09.06.2010

- Im Amtsanzeiger vom: Nr. 23 vom 11.06.2010

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 11.06.2010 bis 12.07.2010

### EINSPRACHEN

- Eingegangen KEINE

- Erledigt KEINE

- Unerledigt KEINE

- Rechtsverwahrungen KEINE

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 19.08.2010

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 20.08.2010

Namens der Einwohnergemeinde:  
Gemeindepräsident/in:



Gemeindeschreiber a.i.:

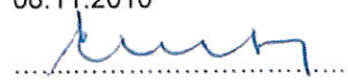


### DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Etzelkofen, den

08.11.2010

Der Gemeindeschreiber a.i.



GENEHMIGT DURCH DAS AMT  
FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM:

- 1. DEZ. 2010



# Änderung der Überbauungsordnung "Buuchi II"

## Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Etzelkofen

3306 Etzelkofen

Der Projektverfasser:



Eigerweg 4  
3322 Urtenen - Schönbühl  
Tel. 031 / 858 11 11 Fax 031 / 858 11 12

Plan Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B1014	sk	St	02.02.2010	

Format: A4

## Änderung der Überbauungsordnung „Buuchi II“ Art. 88 BauG

### Erläuterungsbericht zuhanden der Mitwirkung

#### Um was geht es?

Die Überbauungsordnung (UeO) „Buuchi II“ wurde am 13. September 1999 mit Änderung von Zonenplan und Baureglement vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern genehmigt. Die Art und das Mass der Nutzung sind in den Überbauungsvorschriften in Ergänzung zum gültigen Baureglement der Gemeinde geregelt. Dies betrifft insbesondere die differente Gebäudehöhe zu der ortsüblichen für die gleiche Nutzungszone festgelegte Gebäudehöhe. Im Überbauungsplan sind zusätzlich Baulinien für die Lage der Hauptbauten definiert.

Im Rahmen von zwei konkreten Bauvorhaben zeigte sich, dass aufgrund der speziellen Topographie und der aus der Erschliessung resultierende Parzellierung, eine Bebauung nur mittels Ausnahmen erfolgen könnte. Dies ist nicht im Sinne des Gemeinderates der eine rasche Bebauung dieser Baulandreserve anstrebt. Deshalb soll die Überbauungsordnung „Buuchi II“ angepasst werden. Dazu ist ein Planungsverfahren (Verfahren nach Art. 58 BauG) mit Mitwirkung (vorliegender Verfahrensschritt), Vorprüfung, Auflage, Volksabstimmung und Genehmigung durch das AGR notwendig.

Im Rahmen der vorliegenden Mitwirkung kann sich die Bevölkerung zur vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung äussern, in dem Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden (ohne Einsprachemöglichkeit).

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist in zwei Teile gegliedert:

- 1 Gegenstand der Änderung
- 2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Verkehr

## 1 Gegenstand der Änderung

### 1.1 Grundlagen

*Grundordnung* Die vom AGR 1999 genehmigte Änderung von Zonenplan und Baureglement zur UeO „Buuchi II“ bildet zusammen mit dem gültigen Baureglement die baurechtliche Grundordnung.

*Beschluss Gemeinderat* Die Änderungen der Überbauungsordnung (UeO) „Buuchi II“ basieren auf der Grundlage von einem Beschluss des Gemeinderates.

### 1.2 Abweichungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung

*Planungszweck* Mit der Überbauungsordnung „Buuchi II“ sollte die unüberbaute Bauzone einer Bebauung zugeführt und die Erschliessung geregelt werden. Zusätzlich wurden, teilweise in Abweichung zum gültigen Baureglement Dimensio-

	nen der künftigen Bebauung festgelegt.
	Mit der Konfrontation von Baugesuchen und Bauvoranfragen, zeigte sich rasch, dass eine vernünftige Bebauung der Parzellen ohne Ausnahmen nicht möglich war. Mit der vorliegenden Änderung der ausgearbeiteten UeO mit Plan und Vorschriften wird diese Problematik behoben und das Ziel, die Bebauung der Baulandreserve umgesetzt.
<i>Art der Nutzung</i>	Die in der Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) festgelegten Vorgaben bezüglich Art der Nutzung werden nicht tangiert.
<i>Mass der Nutzung</i>	Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) - betreffend Ausnützungsziffer - bleibt unverändert.
<i>Baulinien</i>	Der Plan regelt die Lage der Hauptbauten mit Baulinien. Aufgrund der Hanglage und der besonderen Parzellentiefe wurde im Rahmen des Baugesuches festgestellt, dass die südliche Baulinie für Hauptbauten die Nutzbarkeit der Parzellen zu stark einschränkt. Die Änderung sieht deshalb vor diese Baulinie aufzuheben. Die Baulinie für Nebenbauten wird zu einer normalen Baulinie umgewandelt.  Dies bedingt eine Anpassung des Überbauungsplans.
<i>Gebäudehöhe</i>	Nach den Bestimmungen der UeV beträgt die Gebäudehöhe max. 6.0m.  Das eingereichte Baugesuch hat gezeigt, dass mit einer Gebäudehöhe von 6.0m und im Zusammenhang mit der speziellen Hanglage keine vernünftige Bebauung ohne Ausnahme zur UeO möglich wird. Damit die angestrebte Bebauung erfolgen kann ist im Minimum die Angleichung an der Gebäudehöhe mit der übrigen Bauzone notwendig. Die Änderung sieht deshalb vor die maximale Gebäudehöhe auf 7.0m festzulegen. Dies entspricht auch der Gebäudehöhe für das gleiche Nutzungsmass im übrigen Gemeindegebiet.  Dies bedingt eine Anpassung von Art. 10 der Überbauungsvorschriften.
<i>Gebäuelänge</i>	Die Gebäuelänge ist zurzeit auf 15.0m festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchs wurde festgestellt, dass die Parzellen ungünstige Verhältnisse von Länge und Breite aufweisen. Die Änderung sieht vor, die Gebäuelänge um +5.0m zu verlängern und so eine Möglichkeit zur besseren Bebauung der Parzellen zu schaffen.  Dies bedingt eine Anpassung von Art. 9 der Überbauungsvorschriften.
<i>Anpassungen an die Grundordnung</i>	Der Perimeter der UeO „Buuchi II“ wird unverändert beibehalten.

## **2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Verkehr**

### **2.1 Heutiger Zustand**

#### *Zustand heute*

Die bestehende Überbauung Buuchi, basierend auf der Überbauungsordnung aus dem Jahre 1974 liegt ausserhalb der dörflichen Kernstruktur der Gemeinde Etzelkofen. Diese an einem Südhang gelegene Bebauung weist noch Baulandreserven aus. Diese Baulandreserve wurde mit der Überbauungsordnung für eine Bebauung freigegeben. Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und die Bebauung nicht zum Spielball subjektiver Interessen wurde, sind minimale Spielregeln in Ergänzung zum Baureglement in die Überbauungsvorschriften aufgenommen worden.

#### *Erschliessung heute*

Die Erschliessung verläuft am nördlichen Rand entlang der Parzelle 163 bis zu deren westlichem Ende als Sackgasse und verfügt über einen Wendepplatz.

### **2.2 Zukünftiger Zustand**

#### *Künftiger Zustand*

Mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung werden die qualitativen Aspekte des Orts- und Landschaftsbild gegenüber der genehmigten Überbauungsordnung nicht gemindert.

#### *Erschliessung*

Die Lage und der Verlauf der Erschliessungsstrasse, in Form einer Sackgasse mit Wendepplatz, werden grundsätzlich unverändert beibehalten. Einzig im Bereich des westlichen Abschlusses führt die Erschliessungsstrasse nur noch bis zur westlichen Randparzelle.

Urtenen - Schönbühl, 4. März 2010

## **Massgebende Bachabstände ÜO Buuchi II**

Baulinie: 15 Meter ab Mitte Bach

Geschützter Uferbereich: 10 Meter ab Mitte Bach

Freihaltestreifen für Unterhalt: 5 Meter ab Oberkant Böschung

28.2.2013/maf

Kanton Bern  
Gemeinde Etziken

## Änderung der Überbauungsordnung "Buuchi II"

Situation 1:1'000

<p><b>Genehmigung</b></p> <p>Genehmigungsdirektion Etziken</p> <p><b>risitag</b></p> <p>Architekt</p>	<p><b>Genehmigung</b></p> <p>Genehmigungsdirektion Etziken</p> <p><b>risitag</b></p> <p>Architekt</p>
---	---

**GENEHMIGUNGSVERMERKE  
zur Überbauungsordnung Buuchi II**

Beauftragung vom: 27. März 08, April 2018  
 Zeichnung/Beauftragter von: 26. Mai 2014

**AUSBAUSTATUS**  
 im Entwurf: 19.03.2018 08.06.2018  
 in Formsetzung: 19.03.2018 11.06.2018

**ÖFFENTLICHE AUFLAGEFÄHIGKEIT**  
 11.06.2018 bis 11.07.2018

**ENERGIEVERBRAUCH**

eingespart	100%
erhöht	100%
unverändert	100%
Reduzierung	100%

Berechnung durch den Gemeinderat am: 10.08.2018  
 Beschluss durch die Einwohnergemeinde am: 20.08.2018  
 Name des Entscheidungskomitees:  
 Gemeinderat

**BEZUGSNUMMER DER VERORDNUNG**  
 Etziken am: 10.08.2018  
 Der Gemeinderat

**DRUCKVERMÖGEN UND DRUCKART**  
 GEMEINSCHAFTLICH DRUCKVERMÖGEN  
 -1 SE. 28  
 B. Müller



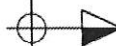
# Überbauungsordnung “ Buuchi II” (Parzelle 163)

## Technischer Bericht mit Kostenschätzung

Auftraggeber:  
**Einwohnergemeinde Etzelkofen**  
3306 Etzelkofen

Der Projektverfasser:

**RIESEN & STETTLER AG**  
Ingenieur - und Vermessungsbüro  
Solothurnstrasse 28  
3322 Schönbühl - Urtenen  
Tel.031/859 67 11  
Fax.031/859 67 14



Plan-Nr.	Gez.	Kontr.	Datum	Bemerkungen
B9814-09	uh	st	Mai 1999	

Format: 30x21



## TECHNISCHER BERICHT

### 1. EINLEITUNG

Mit der Einzonung der Parzelle Nr. 163 in die Wohnzone mit Planungspflicht ist die Erschliessungsplanung an die Hand zu nehmen. Die Erschliessung wird in der Überbauungsordnung „Buuchi II“ geregelt werden.

Die Erschliessungszuständigkeit obliegt der Gemeinde. Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Etzelkofen (Art. 40, Abs. e) beschliesst der Gemeinderat eine Überbauungsordnung für die Regelung der Detailerschliessungsanlagen (Art. 66, Abs. 6, BauG) auszuarbeiten.

Zwischen dem Eigentümer der Parzelle 163 (Franz Leiser) und der Einwohnergemeinde wurde am 15. Juni 1998 ein Planungs- und Erschliessungsvertrag abgeschlossen.

### 2. AUFTRAG

Die Vertragsparteien einigen sich, dass die Planungsarbeiten vom Ingenieurbüro Riesen & Stettler AG durchgeführt werden sollen. Der Auftrag wird von der Gemeinde Etzelkofen erteilt und beinhaltet die

- Überbauungsordnung „Buuchi II“ mit den Überbauungsvorschriften.

### 3. ERSCHLIESSUNGSPFLICHT / KOSTEN

Die vorliegende Überbauungsordnung dient ausschliesslich der Erschliessung der Parzelle 163. Ein Kostenteiler ist demnach nicht erforderlich. Die Zuständigkeiten und Pflichten sind im Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 15. Juni 1998 zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer (Franz Leiser) klar geregelt (siehe Beilage).

Der Eigentümer erstellt die Erschliessungsanlage und übernimmt die Kosten zu 100 %.

Die Erschliessungsanlage geht nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung an die Gemeinde Etzelkofen zu Eigentum und Unterhalt über (Art. 109, Abs. 2 BauG).

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Verkehrsanlage**

Die Erschliessungsstrasse verläuft oberhalb der künftigen Überbauung und mündet in die bestehende Basiserschliessung bzw. Staatsstrasse. Am Ende der Strasse wird ein Wendepplatz erstellt, welcher maximal für Lastwagen von 8 m vorgesehen ist (Müllabfuhr).

- Strassenlänge 210 m
- Strassenbreite 4.20 m
- Maximale Steigung ca. 8 %

Die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt im Trennsystem, wird versickert oder dem Brandbach zugeleitet.

### **4.2 Werkleitungen**

#### **4.2.1 Wasser (Gemeinde Etzelkofen)**

Der Anschluss erfolgt ab der Hauptleitung bei der Staatsstrasse. Die neue Leitung wird mit der bestehenden verbunden, so dass eine Ringleitung entsteht. Die Löschanlage wird mit 2 neuen Hydranten ergänzt.

Die Haus- und Hydrantenanschlussleitungen innerhalb des Strassenbereichs sind vor dem Belagseinbau zu erstellen.

#### **4.2.2 Elektrizität (Elektra Fraubrunnen)**

Die Hauptzuleitung soll längs der neuen Strasse verlegt werden. Die Linienführung hat sich in das Konzept der Elektra Fraubrunnen einzufügen.

#### **4.2.3 Telefon (Swisscom Bern)**

Die Leitungsführung richtet sich nach den Vorgaben der Swisscom.

#### **4.2.4 Beleuchtung**

Entlang der Erschliessungsstrasse ist eine einfache Beleuchtung vorzusehen (eventuell in Überbauung integrieren).

#### 4.2.5 Kabelfernsehen

In der Gemeinde Etzelkofen existiert kein Kabelfernsehen.

#### 4.3 Entwässerung

Die Parzelle 163 ist im Trennsystem zu entwässern.

##### 4.3.1 Schmutzwasser

###### - Leitungsverlegung

Die bestehende Ableitung im Bereich der Parzelle 250/251 muss gemäss Parzellierungsvorschlag auf die neue Grundstücksgrenze der Überbauung „Buuchi II“ verlegt werden.

###### - Private Anschlüsse

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Hauptleitung, möglichst mehrere Liegenschaften gemeinsam an einen bestehenden Kontrollschacht, anzuschliessen. Die Ausführung muss mit den Neubauten erfolgen und geht zu deren Lasten.

##### 4.3.2 Meteorwasser

Das anfallende Meteorwasser ist in erster Priorität zu versickern und in zweiter Priorität über eine Retention in den Brandbach abzuleiten.

#### 5. KOSTENSCHÄTZUNG

##### 5.1 Erschliessungsstrasse

Bauarbeiten	280'000.—	
Verschiedenes/Allgemeine Kosten	<u>45'000.—</u>	
	325'000.—	
MWST 7,5 %	<u>25'000.—</u>	
		350'000.—

## 5.2 Wasserversorgung

Bauarbeiten	92'000.—	
Verschiedenes/Allgemeine Kosten	<u>15'000.—</u>	
	107'000.—	
MWST 7,5 %	<u>8'000.—</u>	
		<u>115'000.—</u>
Geschätzte Kosten		<u>465'000.—</u>

## 6. MITWIRKUNG

Am 14. Januar 1999 fand die Mitwirkung im Gemeindesaal von Etzelkofen statt. Die Anwesenden benutzten die Gelegenheit, sich informieren zu lassen und Antworten auf ihre gestellten Fragen zu erhalten (siehe Aktennotiz im Anhang).

## 7. VORPRÜFUNG

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 6. Mai 1999 (siehe Anhang) des Amtes für Gemeinde und Raumordnung wurden der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften überarbeitet.

## 8. ANHANG

### 8.1 Aktennotiz

Aktennotiz der Orientierungsversammlung vom 14. Januar 1999.

### 8.2 Vorprüfungsbericht

Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinde und Raumordnung vom 6. Mai 1999.

**Riesen & Stettler AG**

H.R. Stettler