

Bargen BE



Einwohnergemeinde Bargen  
Gemeindeverwaltung  
Käsereigasse 1  
3282 Bargen

## Änderung Überbauungsordnung „Schlyfferenmatt“

### Neufassung Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan 1 : 500 (Anpassung an BMBV)
- **Neufassung Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mitwirkung / 3. Juni 2019

Verfasser Überbauungsordnung:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1a, 3014 Bern

**INHALT**

|         |   |          |
|---------|---|----------|
|         | <b>ALLGEMEINES</b>                      |          |
| Art. 1  | Wirkungsbereich .....                   | 3        |
| Art. 2  | Stellung zum übergeordneten Recht ..... | 3        |
| Art. 3  | Inhalt des Überbauungsplanes .....      | 3        |
| Art. 4  | Architektonische Gestaltung .....       | 3        |
|         | <b>HAUPTGEBÄUDE</b>                     |          |
| Art. 5  | Baupolizeiliche Masse .....             | 4        |
| Art. 6  | Baulinien / Gebäudeabstände .....       | 4        |
| Art. 7  | Dachgestaltung .....                    | 5        |
|         | <b>ANBAUTEN</b>                         |          |
| Art. 8  | Nutzung.....                            | 5        |
| Art. 9  | Baupolizeiliche Masse .....             | 5        |
| Art. 10 | Anbaubereiche / Grenzanbau .....        | 5        |
|         | <b>NEBENBAUTENKLEINBAUTEN</b>           |          |
| Art. 11 | Nutzung .....                           | 6        |
| Art. 12 | Baupolizeiliche Masse .....             | 6        |
| Art. 13 | Gebäudeabstände / Grenzabstände .....   | 6        |
|         | <b>GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAEN</b>  |          |
| Art. 14 | Nutzung .....                           | 6        |
| Art. 15 | Parkierung .....                        | 6        |
| Art. 16 | Grünbereiche .....                      | 7        |
|         | <b>UMGEBUNG</b>                         |          |
| Art. 17 | Bepflanzung .....                       | 7        |
| Art. 18 | Kinderspielplätze .....                 | 7        |
|         | <b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b>             |          |
| Art. 19 | Erschliessung .....                     | 8        |
| Art. 20 | Vereinbarungen .....                    | 8        |
| Art. 21 | Aufhebung .....                         | 8        |
| Art. 22 | Inkrafttreten .....                     | 8        |
|         | <b>Genehmigungsvermerke.....</b>        | <b>9</b> |

**ALLGEMEINES**

## Wirkungsbereich

**Art 1**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

## Stellung zur Grundordnung

**Art 2**

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Bauverordnung der Gemeinde Bagen.

Inhalt des Überbauungs-  
planes**Art 3**

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungsbereich
- Die Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 bis 5 für Hauptgebäude
- Die Anbaubereiche für 1- bis 2-geschossige ~~bewohnte oder unbewohnte~~ **Anbauten**
- Der Bereich für ~~unbewohnte~~ 1-geschossige **Anbauten**
- Die Fassadenbereiche für 2-geschossige Hauptgebäude
- Die Lage der Baulinien mit Anbaupflicht für ~~unbewohnte Nebenbauten~~ **Kleinbauten**
- Lage und Abmessung des Feldes für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- Die maximalen ~~Firshöhen~~ **Koten höchster Punkt der Dachkonstruktion (h)** und die Firstrichtungen
- Lage und Abmessung der gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche 1 bis 4
- Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken in gemeinsam genutzten Grünbereichen
- Der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkieranlagen, der Fusswege, Plätze und Notzufahrten

## Architektonische Gestaltung

**Art 4**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Innerhalb der ~~Baubereiche~~ **felder** gilt die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

**HAUPTGEBÄUDE**

## Baupolizeiliche Masse

**Art 5**

<sup>1</sup> Es sind nur zweigeschossige Bauten gestattet. Der Dachausbau ist gestattet, sofern die Kniestockhöhe 1.0 m nicht übersteigt.

<sup>2</sup> Die ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~  $F_h$  darf 7 m, in Hanglagen mit 7 % und mehr Hangneigung talseits 8.00 m nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ frei.

<sup>4</sup> Für die ~~Baubereiche~~ / ~~Baufelder~~ 1 bis 5 inkl. deren Anbaubereiche gelten folgende ~~minimalen Geschossflächen oberirdisch (G<sub>Fo</sub>)~~, maximalen ~~Koten der höchsten Punkte der Dachkonstruktion (h)~~ ~~Gesamthöhen (h)~~ und Baukuben:

|  |   |
|--|---|
| <del>Baufeld</del> <del>Baubereich</del> 1 | max. h 469.00 m.ü.M.<br>max. 2 Baukuben   |
| <del>Baubereich</del> <del>Baufeld</del> 2 | max. h 463.60 m.ü.M.<br>max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A) |
| <del>Baubereich</del> <del>Baufeld</del> 3 | max. h 466.00 m.ü.M.<br>max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A) |
| <del>Baubereich</del> <del>Baufeld</del> 4 | max. h 463.60 m.ü.M.<br>max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A) |
| <del>Baubereich</del> <del>Baufeld</del> 5 | max. h 467.00 m.ü.M.<br>max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A) |

## Baulinien / Gebäudeabstände

**Art 6**

<sup>1</sup> In den ~~Baubereichen~~ ~~Baufeldern~~ 1 bis 5 sowie im Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ beträgt mind. 6 m. Für Gebäude unter demselben Dach ist er auf mind 1.50 m und bis max. 2.50 m zu reduzieren.

## Dachgestaltung

**Art 7**

<sup>1</sup> Die Hauptgebäude haben gleichgeneigte Satteldachformen aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 30 Grad und darf im Maximum 42 Grad a.T. betragen.

~~<sup>3</sup> Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.~~

<sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

**ANBAUTEN**

## Nutzung

**Art 8**

<sup>1</sup> In den Bereichen für 1-geschossige Anbauten dürfen nur Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolen), offene Veranden, Gewächshäuser, offene Treppen, Balkone, Schöpfe usw. erstellt werden.

<sup>2</sup> In den Bereichen für 1- bis 2-geschossige Anbauten sind zudem auch ~~bewohnte~~ Anbauten wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, Wohnungserweiterungen und Energiegewinnungs-Wintergärten (vgl. Art. 93, Abs. 2g BauV) zugelassen.

## Baupolizeiliche Masse

**Art 9**

<sup>1</sup> In den südseitigen Anbaubereichen sind zweigeschossige, in den übrigen eingeschossigen Anbauten gestattet.

<sup>2</sup> Die ~~traufseitige~~ Fassadenhöhe **Fh a** für 2-geschossige Anbauten richtet sich nach Art. 5, Abs. 4, für eingeschossige beträgt sie höchstens 3.00 m.

## Anbaubereiche / Grenzanbau

**Art 10**

<sup>1</sup> Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der ~~Baufelder~~ **Baube-**  
**reiche** gestattet.

<sup>2</sup> Der seitliche Grenzabstand beträgt mindestens 3 m. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an einen nachbarlichen an der Grenze stehenden Anbau gebaut werden kann.

**NEBENBAUTEN-KLEINBAUTEN (BEREICH PRIVATER NUTZUNG)**

Nutzung

**Art 11**

In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von **Nebenbauten Kleinbauten** (Schopf, Unterstand für Fahrräder oder Kinderwagen u.ä., Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe usw.) gestattet.

Baupolizeiliche Masse

**Art 12**

**Nebenbauten-Kleinbauten** dürfen nur eingeschossig, mit einer max. ~~traufseitigen~~ Fassadenhöhe **Fh a** von 3.00 m und mit einer max. ~~Gebäudegrundfläche~~ **anrechenbaren Gebäudefläche** von 25 m<sup>2</sup> erstellt werden

Gebäudeabstände / Grenzabstände

**Art 13**

<sup>1</sup> **Nebenbauten-Kleinbauten** haben gegenüber Hauptgebäuden und Anbauten einen Gebäudeabstand von mind. 4 m bzw. einen Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude~~ **Kleinbaute** gebaut werden kann.

<sup>3</sup> **Nebenbauten-Kleinbauten** südseitig der Hauptgebäude sind zwingend an die Baulinien mit Anbaupflicht für ~~unbewohnte Nebenbauten~~ **Kleinbauten** zu stellen.

**GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN**

Nutzung

**Art 14**

<sup>1</sup> Das Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen dient den Bedürfnissen der Quartierbewohner. Gestattet sind Freizeitnutzungen (Basteln, Klub, etc.) oder Gemeinschaftsanlagen (Fahrradunterstände, Krippe, Container, etc.).

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Pultdach (Dachausbau gestattet) untergebracht werden, welches eine ~~Grundfläche~~ **anrechenbare Gebäudefläche** von min. 140 m<sup>2</sup> und eine ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe Fh a** von max. 4.00 m aufweist. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf max. auf einer Höhe von 463.0 m ü.M. liegen.

Parkierung

**Art 15**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 49ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in einer unterirdischen Einstellhalle, andererseits oberirdisch auf Parzelle Nr. 67 anzulegen (Besucherparkplätze).

<sup>2</sup> In der Einstellhalle oder im Bereich für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze vorzusehen, falls sie nicht in den Wohnhäusern oder ~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~ untergebracht werden.

<sup>3</sup> Der Fussgängerzugang in die Einstellhalle erfolgt über Platz A; er ist mit dem überdeckten Bereich der Gemeinschaftsbauten und -anlagen zu kombinieren.

<sup>4</sup> Die Besucherparkplätze sind mit Hochstammbäumen zu beschatten.

## Grünbereiche

### Art 16

<sup>1</sup> Die Grünbereiche 1 bis 4 sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Gemüsegärten usw.). Es gilt darin ein absolutes Bauverbot.

<sup>2</sup> Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 17 der Überbauungsvorschriften massgebend ist.

## UMGEBUNG

## Bepflanzung

### Art 17

Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen im Gemeinschaftsbereich wie Hochstammbäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, vom Grundeigentümer auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Bestehende Hecken im Grenzbereich des Überbauungsgebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten.

## Kinderspielplätze

### Art 18

<sup>1</sup> Kinderspielplätze sind in den Grünbereichen 1, 2, 3 und 4 sowie auf den Plätzen A, B und C für verschiedene Altersstufen vorzusehen.

<sup>2</sup> Die definitive Gestaltung für die Plätze A, B und C sowie die Grünbereiche 1, 2, 3 und 4 ist im Baugesuchungsverfahren zu regeln, ~~wobei Art. 16, 18 und 20 der Überbauungsvorschriften massgebend sind.~~

**WEITERE BESTIMMUNGEN**

## Erschliessung

**Art 19**

<sup>1</sup> Die am südöstlichen Rand des Überbauungsgebiets befindliche Privatstrasse wird in Lage und Ausbaustandard erhalten. Sie geht bis auf eine Länge von ca. 50 m in Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über (neu: Detailerschliessungsstrasse).

<sup>2</sup> Die Fusswege und Plätze dienen als Notzufahrten zu den Wohnbauten. Sie sind entsprechend zu dimensionieren und auszuführen.

## Vereinbarungen

**Art 20**

<sup>1</sup> Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauräger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarung sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.). Die Vereinbarungen bilden Bestandteil der Ueberbauungsordnung

## Aufhebung

**Art 21**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsvorschriften werden die Überbauungsvorschriften «Schlyfferenmatt» vom 14. Dez. 1987 aufgehoben.

## Inkrafttreten

**Art 22**

Die Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).



**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| Mitwirkung                                 | vom | bis |
| Vorprüfung                                 | vom |     |
| Publikation im amtlichen Anzeiger          | vom |     |
| Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung | vom |     |

Einspracheverhandlungen am:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen:

**Beschlossen durch den Gemeinderat Bagen am**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am**

Der Gemeindepräsident

Die Sekretärin

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bagen, den .....

Die Gemeindeschreiberin .....

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