



Einwohnergemeinde
Barga BE

Gemeinde Barga
Gemeindeverwaltung
Käsergasse 1
3282 Barga

Änderung Überbauungsordnung „Schlyfferenmatt“

Änderung Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Änderung Überbauungsvorschriften**
- Änderung Überbauungsplan 1:500

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Legende Änderung Überbauungsvorschriften:

Ergänzungen

Streichungen

Datum:	22. Juli 2025	Exemplar Genehmigung
--------	---------------	----------------------

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

INHALT

Art. 1	Wirkungsbereich.....	3
Art. 2	Stellung zum übergeordneten Recht.....	3
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes.....	3
Art. 4	Architektonische Gestaltung.....	3
HAUPTGEBÄUDE		
Art. 5	a) Baupolizeiliche Masse.....	4
Art. 6	b) Baulinien / Gebäudeabstände	4
Art. 7	c) Dachgestaltung	5
ANBAUTEN		
Art. 8	a) Nutzung.....	6
Art. 9	b) Baupolizeiliche Masse.....	6
Art. 10	c) Anbaubereiche / Grenzanbau	6
Art. 11	d) Dachgestaltung	7
NEBENBAUTEN		
Art. 12	a) Nutzung.....	7
Art. 13	b) Baupolizeiliche Masse.....	7
Art. 14	c) Gebäudeabstände / Grenzabstände	7
Art. 15	d) Dachgestaltung	7
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN		
Art. 16	a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen	8
Art. 17	b) Parkierung.....	8
Art. 18	c) Grünbereiche.....	8
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
Art. 19	Baubewilligungsverfahren	9
UMGEBUNG		
Art. 20	a) Umgebungsgestaltungsplan	9
Art. 20	b) Umgebungsgestaltung	9
Art. 21	c) Bepflanzung	10
Art. 22	d) Kinderspielplätze	10
WEITERE BESTIMMUNGEN		
Art. 23	Antennen	11
Art. 24	Erschliessung Notzufahrten.....	11
Art. 25	Energie	11
Art. 26	Zivilschutzräume	11
Art. 27	Immissionen Landwirtschaftsbetrieb	12
Art. 28	Vereinbarungen.....	12
Art. 29	Aufhebung	12
Art. 30	Inkrafttreten	12
Art. 31	Revision	12
Genehmigungsvermerke		13
Anhang.....		14

Wirkungsbereich

Art 1

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

Stellung zur Grundordnung

Art 2

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das ~~Gemeindebaureglement~~ ~~Baureglement (BR)~~ und der Zonenplan der Gemeinde Bagen.

Inhalt des Überbauungs-
planes**Art 3**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 5 für Hauptgebäude
- b) Die Anbaubereiche für 1- bis 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten
- c) Der Bereich für unbewohnte 1-geschossige Anbauten
- ~~d) Die Fassadenbereiche für 2-geschossige Hauptgebäude~~
- ~~e)~~ d) Die Lage der Baulinien mit Anbaupflicht für unbewohnte Nebenbauten
- ~~f)~~ e) Lage und Abmessung des Feldes für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- ~~g)~~ f) Die maximalen Firsthöhen und die Firstrichtungen
- ~~h)~~ g) Lage und Abmessung der gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche 1 bis 4
- ~~i)~~ h) Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken in gemeinsam genutzten Grünbereichen
- ~~j)~~ i) Der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkieranlagen, der Fusswege, Plätze und Notzufahrten

Architektonische Gestaltung,
Bauweise**Art 4**

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

~~Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.~~

~~² Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.~~

²³ Innerhalb der Baubereiche gilt die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

HAUPTGEBÄUDE**a) Baupolizeiliche Masse****Art 5**

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

² Die Gebäudehöhe darf 7 m, in Hanglagen mit 7 % und mehr Hangneigung talseits 8.00 m nicht übersteigen.

³ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.

⁴ Für die Baufelder 1 bis 5 inkl. deren Anbaubereiche gelten folgende minimalen Bruttogeschossflächen (BGF), maximalen Firsthöhen (FH) und Baukuben:

Baufeld 1	min. BGF 500 m ² max. FH 469.00 m.ü.M. max. 2 Baukuben
Baufeld 2	min. BGF 700 m ² max. FH 463.60 m.ü.M. max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)
Baufeld 3	min. BGF 450 m ² max. FH 466.00 m.ü.M. max. 2 Baukuben
Baufeld 4	min. BGF 600 m ² max. FH 463.60 m.ü.M. max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)
Baufeld 5	min. BGF 700 m ² max. FH 467.00 m.ü.M. max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)

**b) Baulinien,
Gebäudeabstände****Art 6**

¹ In den Baufeldern 1 bis 5 sowie im Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. ~~Wo vorgesehen, sind die Fassaden in oder an die Grenzen der Fassadenbereiche zu stellen.~~

² Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt mind. 6 m. Für Gebäude unter demselben Dach ist er auf mind. 1.50 m und bis max. 2.50 m zu reduzieren (vgl. Skizzen im Anhang A).

c) Dachgestaltung

Art 7

¹ Die Hauptgebäude haben gleichgeneigte Satteldachformen aufzuweisen.

² Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 30 Grad und darf im Maximum 42 Grad a.T. betragen (vgl. Skizze im Anhang B).

³ Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

⁴ Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden. Bauten innerhalb der Baufelder 2, 4 und 5 sind unter eine durchgehende First mit einheitlich geneigten Hauptdachflächen zu stellen. Firsthöhe und -richtung sind im Ueberbauungsplan verbindlich festgelegt.

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

³ Der Dachvorsprung muss allseitig mindestens 1.20 m betragen (vgl. Skizze im Anhang B). Die Lage der Traufe kann bei vor- bzw. rückspringenden Fassaden variiert werden (vgl. Skizze im Anhang F).

⁴ In den Dachflächen sind Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Aufbauten (Lukarnen, Gauben u.a.) gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Die Breite einzelner Lukarnen darf max. 1.40 m betragen (vgl. Skizze im Anhang C). Pro Baufeld ist nebst Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren nur ein Dachaufbautyp gestattet.

⁵ Lukarnen, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren haben einen gegenseitigen Abstand von 2.00 m einzuhalten und dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First- oder Gratlinie und nicht näher als 2.00 m; an eine Trauf- oder Ortnie zu liegen kommen (vgl. Skizze im Anhang G).

⁶ Dachflächenfenster haben eine Lichtfläche von max. 0.8 m² und eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterrahmen und -einfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten oder in Kupfer auszuführen. Mehrere nebeneinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt (vgl. Skizze im Anhang C). Das Gesamtausmass der Dachflächenfenster darf im Max. 1.50 m Höhe und eine Breite von max. 2.00 m aufweisen (vgl. Skizze im Anhang C).

⁷ Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1). Kollektoreinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.

⁸ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁹ Für die Dacheindeckung sind ausschliesslich nicht engebierte Tonziegel gestattet; vorbehalten bleibt Abs. 7.

~~¹⁰ Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken (vgl. Skizze im Anhang C).~~

~~¹¹ Eine einfache Holzverschalung der Dachuntersicht (z.B. Vogeldiele) auf der Länge der Fassade ist gestattet (vgl. Skizze im Anhang C).~~

ANBAUTEN

a) Nutzung

Art 8

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

² 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.

³ In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolen), offene Veranden, Gewächshäuser, offene Treppen, Balkone, Schöpfe usw. nordseitig der Baufelder gestattet.

b) Baupolizeiliche Masse

Art 9

¹ In den südseitigen Anbaubereichen sind zweigeschossige Anbauten, in den übrigen eingeschossige Anbauten gestattet.

² Die ~~Gebäudehöhe für~~ 2-geschossigen Anbauten ~~sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren (vgl. Skizze im Anhang F). richtet sich nach Art. 11, Abs. 1, für~~ Für eingeschossige Anbauten beträgt ~~sie die Gebäudehöhe~~ höchstens 3.00 m.

c) Anbaubereiche, Grenzanbau

Art 10

¹ Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.

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

d) ~~Dachgestaltung~~**Art 11**

~~¹Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren (vgl. Skizze im Anhang F).~~

~~²Für Dachvorsprünge gilt Art. 7 Abs. 3; auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.~~

~~³Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.~~

~~⁴Für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gilt Art. 7, Abs. 4 bis 6 und 8. Die Länge der Aufbauten und Fenster darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassade des betr. Anbaus betragen.~~

~~⁵Für Sonnenkollektoren gilt Art. 7 Abs. 7 sinngemäss. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.~~

~~⁶Für die Dacheindeckung und für Verschalungen gilt Art. 7, Abs. 9 bis 11 sinngemäss, Wintergärten, Gewächshäuser und offene Gartenlauben ausgenommen.~~

NEBENBAUTEN

a) Nutzung

Art 12

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

b) Baupolizeiliche Masse

Art 13

Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Firsthöhe von 3.00 m und mit einer max. Grundfläche von ~~30~~²⁵ m² erstellt werden (~~vgl. Anhang E~~).

c) Gebäudeabstände /
Grenzanbau**Art 14**

¹ Nebenbauten haben gegenüber Hauptgebäuden und Anbauten einen Gebäudeabstand von mind. 4 m bzw. einen Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann.

³ Nebenbauten südseitig der Hauptgebäude sind zwingend an die Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten zu stellen.

d) ~~Dachgestaltung~~**Art 15**

~~Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 11).~~

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN**a) Feld für
Gemeinschaftsbauten und -
anlagen****Art 16**

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

² Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Pultdach (Dachausbau gestattet) untergebracht werden, welches eine Grundfläche von min. 140 m² und eine Gebäudehöhe von max. 4.00 m und eine max. Firsthöhe von 463.0 m.ü.M. aufweist.

~~³ Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung des Gebäudes und dessen Umgebung ist im Baugesuchverfahren endgültig zu regeln, wobei Art. 23 der Überbauungsvorschriften massgebend ist. Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4.~~

b) Parkierung**Art 17**

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

² 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 untergebracht werden.

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

~~⁴ Die Besucherparkplätze sind mit Hochstammbäumen zu beschatten.~~

c) Grünbereiche**Art 18**

¹ 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. **Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen für Kinderspielplätze.**

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 17 der Überbauungsvorschriften massgebend ist.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baubewilligungsverfahren

Art 19

¹ ~~Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden und darf in höchstens zwei Etappen realisiert werden. Sind bei der Baugesuchseingabe noch nicht alle Bauherren eines Baufeldes bekannt, so kann die Gemeindebehörde den Umfang der Baueingabe auf die Hälfte des Baufeldes reduzieren.~~

² ~~Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser d. Überbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger).~~

UMGEBUNG

a) Umgebungsgestaltungsplan

Art 20

¹ ~~Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:~~

- ~~* Notzufahrten~~
- ~~* Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards~~
- ~~* Angrenzende Grünbereiche~~
- ~~Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)~~
- ~~Böschungen~~
- ~~Stützmauern~~
- ~~Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden~~
- ~~* die Überdeckung der Rampe zur Einstellhalle (Baufeld 1 oder 5)~~
- ~~* = sofern sie nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren~~

b) Umgebungsgestaltung

² Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen, max. 1.30 m hohen Zäunen ist gestattet. Am Rand der Plätze A, B und C **sowie der Grünbereiche 2 und 4** dürfen Mauern, Holzwände und dgl. im Bereich der Baulinien mit Anbaupflicht als raumbildende Elemente von mind. 1.50 m Höhe erstellt werden. Sie sind an die Grenze zu stellen.

³ Die Abgrenzung der Grundstücke **an der Grundstücksgrenze** mittels Niederhecken ist gestattet.

⁴ Sichtbehindernde Wände an den Längsseiten der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 4.00 m ab Fassade gestattet. Entlang der nördlichen Grundstücksbegrenzung der Baufelder 1 und 5 sind Sichtschutzwände auf zwei Drittel der Grundstücksgrenze gestattet (vgl. Skizze im Anhang E). Die Höhe von Sichtschutzwänden darf max. 2.00 m betragen (ab höher gelegenem Terrain).

⁵ Talseits in Erscheinung tretende Böschungen, Stütz- und andere Mauern der Gartenanlagen dürfen ab fertig Terrain gemessen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Am Rand der Plätze A, B und C dürfen jedoch Mauern, Zäune u.ä. als raumbildende Elemente bis zu einer Höhe von 2.00

m erstellt werden.

~~e) Bepflanzung~~

Art 21

~~Die im Überbauungsplan 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.~~

d) Kinderspielplätze

Art 22

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

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

WEITERE BESTIMMUNGEN**Antennen****Art 23**

Einzelantennen sind nicht gestattet. ~~Für die Überbauung ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.~~

Erschliessung**Art 24**

¹ 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).

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

Energie**Art 25**

~~¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Überbauung vorzusehen. Pro Baufeld darf jedoch höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.~~

~~² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.~~

~~³ Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.~~

~~⁴ Bewohnte Räume im Untergeschoss mit südwestlicher Orientierung sind mittels Terrainabsenkungen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck dürfen ³/₄ der betreffenden Fassadenlängen bis auf die Tiefe von OK Kellerboden freigelegt werden (Art. 5 bleibt vorbehalten).~~

~~⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.~~

Zivilschutzräume**Art 26**

~~Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Überprüfung erforderlichen Schutzräume in einem Sammelschutzraum vorzusehen. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technische Weisungen für Spezialschutzräume).~~

	Der Baubeginn des Sammelschutzraumes hat spätestens 3 Jahre nach Baubeginn des ersten Wohnhauses zu erfolgen. Für Bauten, die vor der Festlegung des Sammelschutzraumes erstellt werden, ist ein vorübergehender Baupflichtersatz der Gemeinde zu entrichten. Das kantonale Amt für Zivilschutz regelt das Verfahren durch eine entsprechende Verfügung oder einen Prüfbericht zum Schutzraumbaubewilligungsgesuch. Die Einwohnergemeinde behält sich vor, den gemeinsamen Schutzraum der Hauseigentümer zusätzlich mit einem öffentlichen Schutzraum zu kombinieren.
Immissionen Landwirtschaftsbetriebe	Art 27 Die Immissionen von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben sind zu dulden.
Vereinbarungen	Art 28 ¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etapplierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. ² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftspartzen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.). Die Vereinbarungen bilden Bestandteil der Überbauungsordnung
Inkrafttreten	Art 29 Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).
Revision	Art 30 ¹ Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Vorprüfung durch die Kant. Behörden gemäss Art. 59 BauG bleibt vorbehalten. ² Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 7. Juni 2019 bis 8. Juli 2019
Vorprüfung	vom 23. März 2020 und 11. November 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 6. Februar 2025
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom 10. Februar 2025 bis 11. März 2025

Einspracheverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat Bagen am**22. April 2025****Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am****5. Juni 2025**

Der Gemeindepräsident

Die Sekretärin



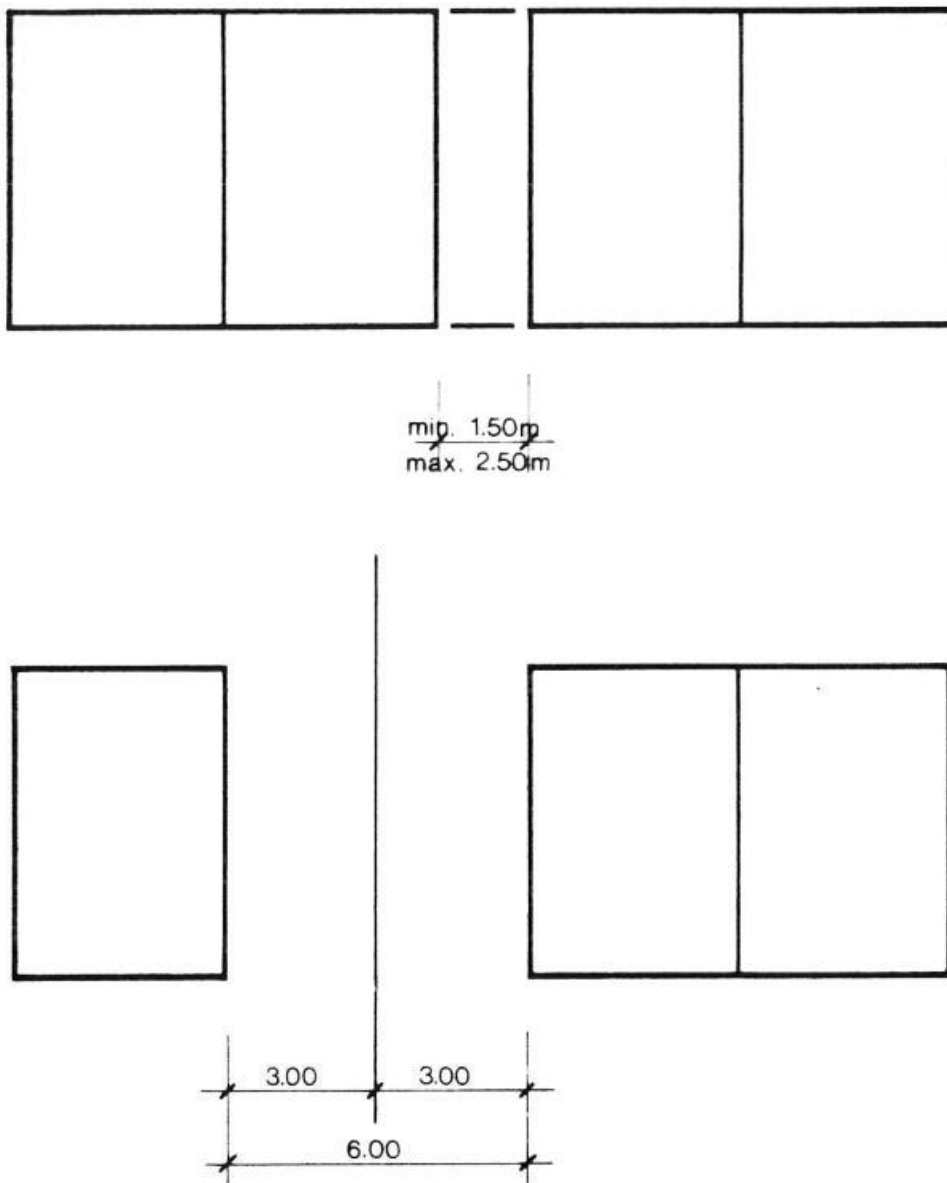
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bagen, den 7. August 2025Die Gemeindeschreiberin **Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR****29. Okt. 2025**

ANHANG

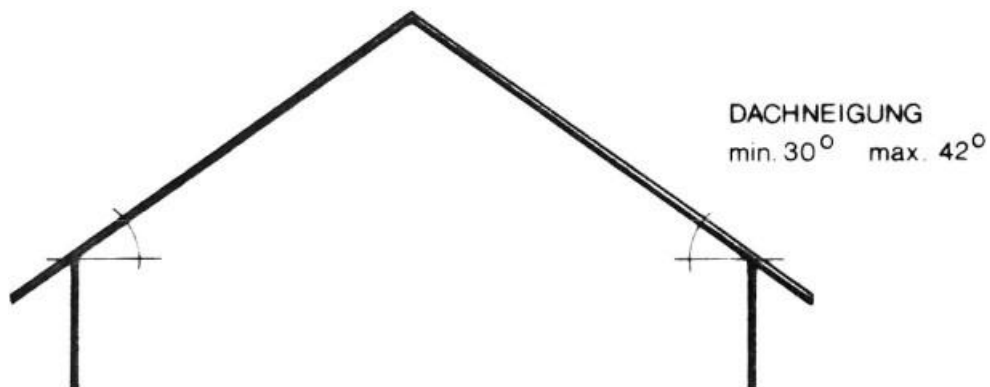
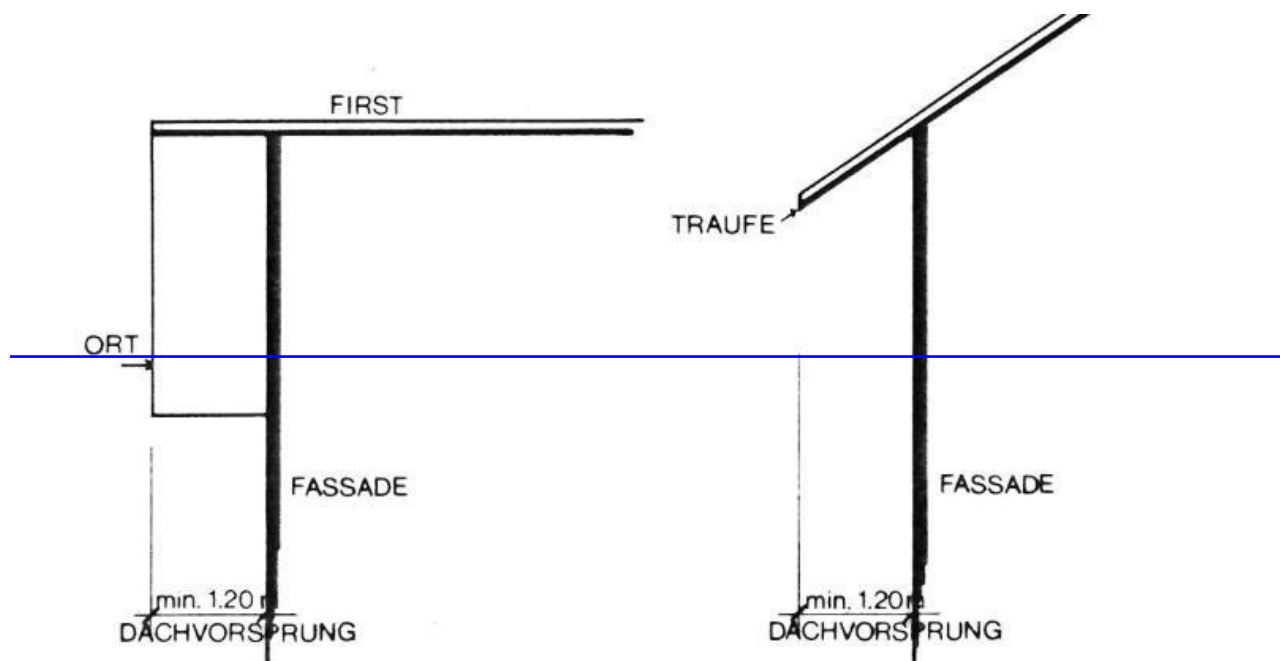
Anhang A BAULINIEN - GEBÄUDEABSTÄNDE

Art. 6 Abs. 2



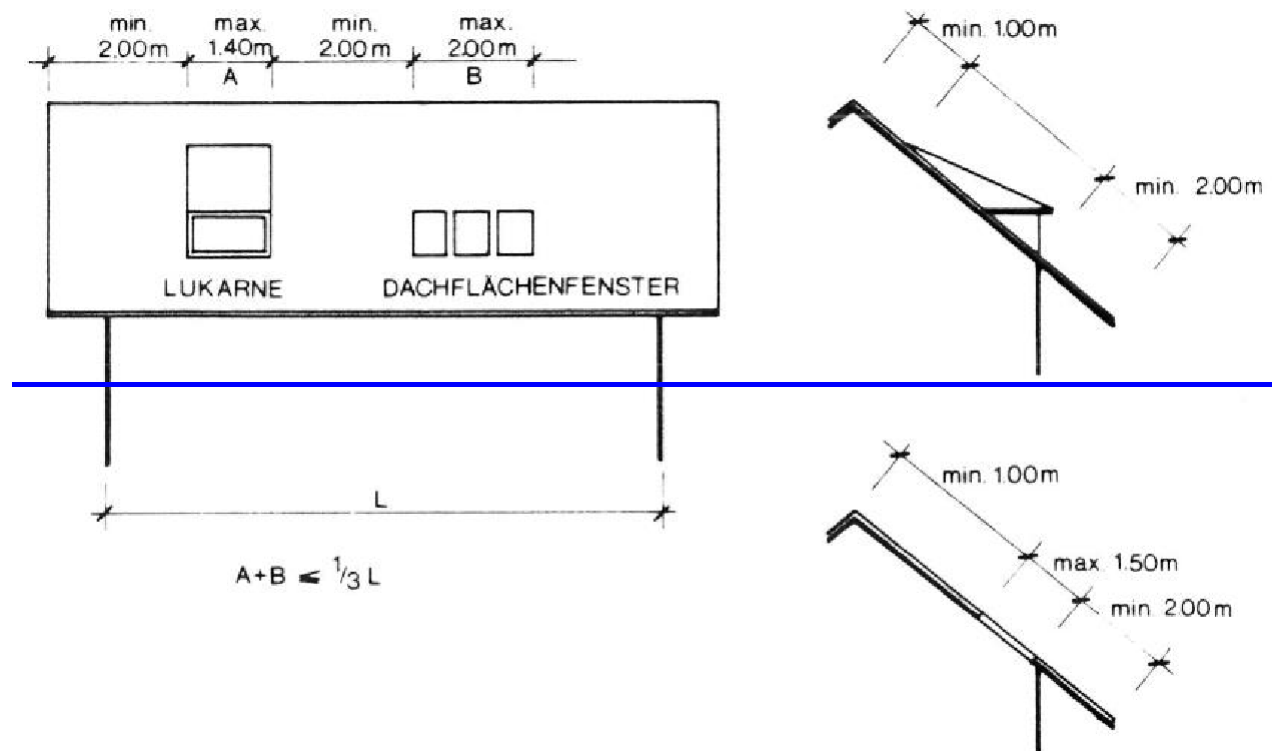
Anhang B DACHGESTALTUNG, DACHNEIGUNG, [DACHVORSPRÜNGE](#)

Art. 7 Abs. 2

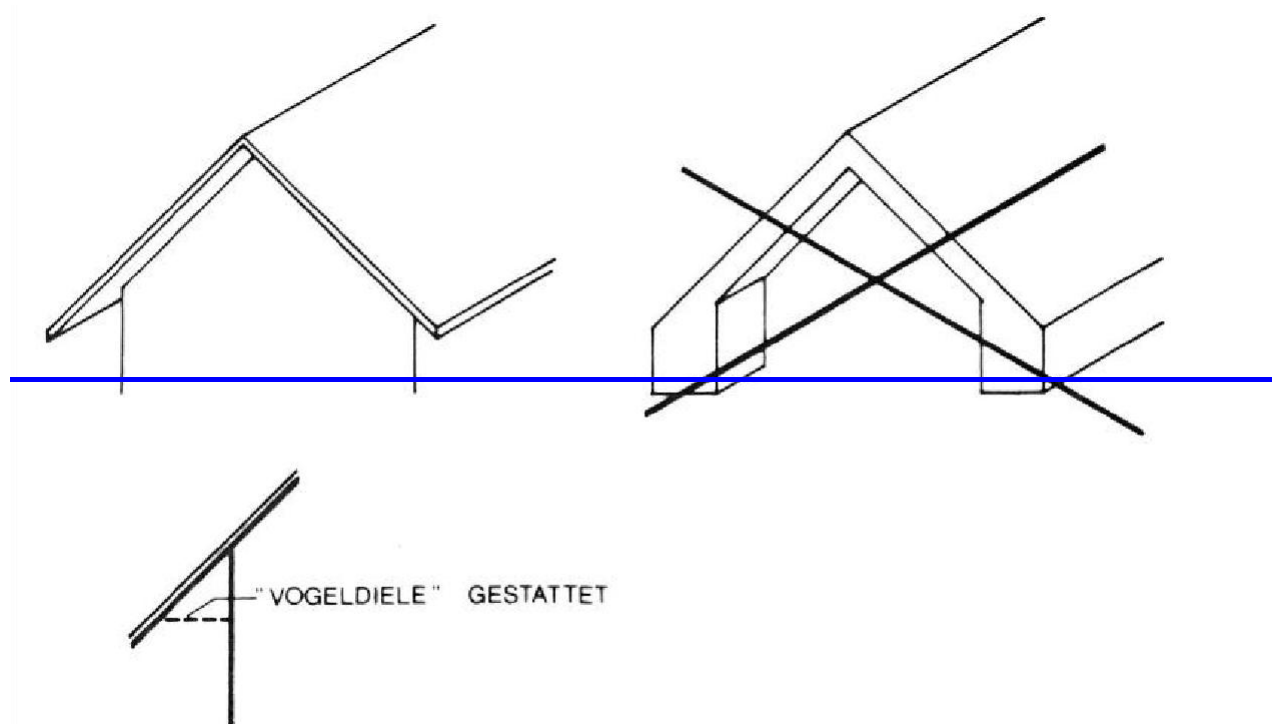
[Art. 7 Abs. 3](#)

Anhang C — DACHAUFBAUTEN, DACHFLÄCHENFENSTER

Art. 7 Abs. 4, 5, 6

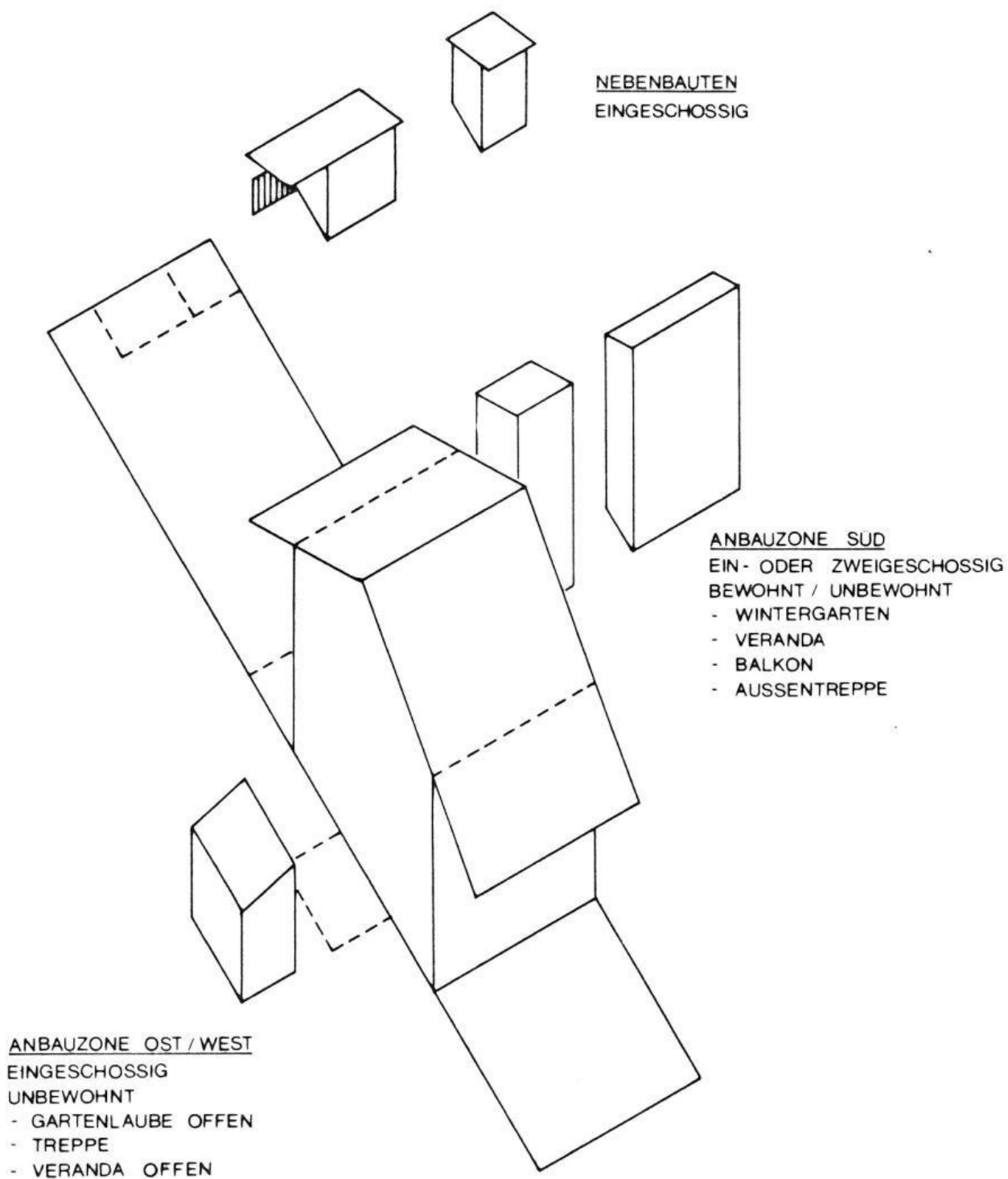


Art. 7 Abs. 10 + 11



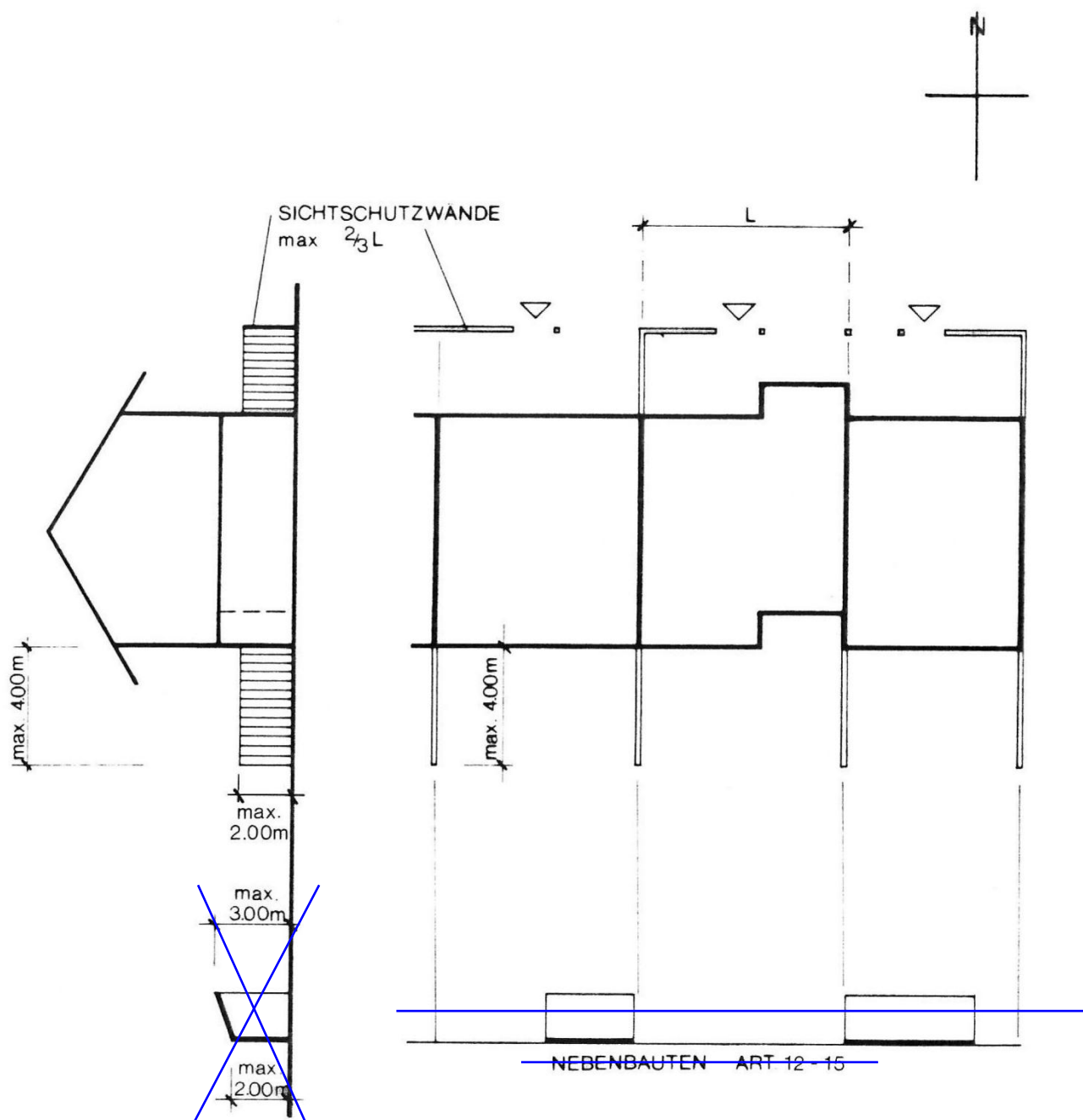
Anhang D ANBAUTEN, NEBENBAUTEN

Art. 8 - 15



Anhang E UMGEBUNGSGESTALTUNG, ~~NEBENBAUTEN~~

Art. 20 Abs. 4



Anhang F DACHGESTALTUNG

[Art. 7 Abs. 7](#)

Art. [911](#) Abs. [24](#)

