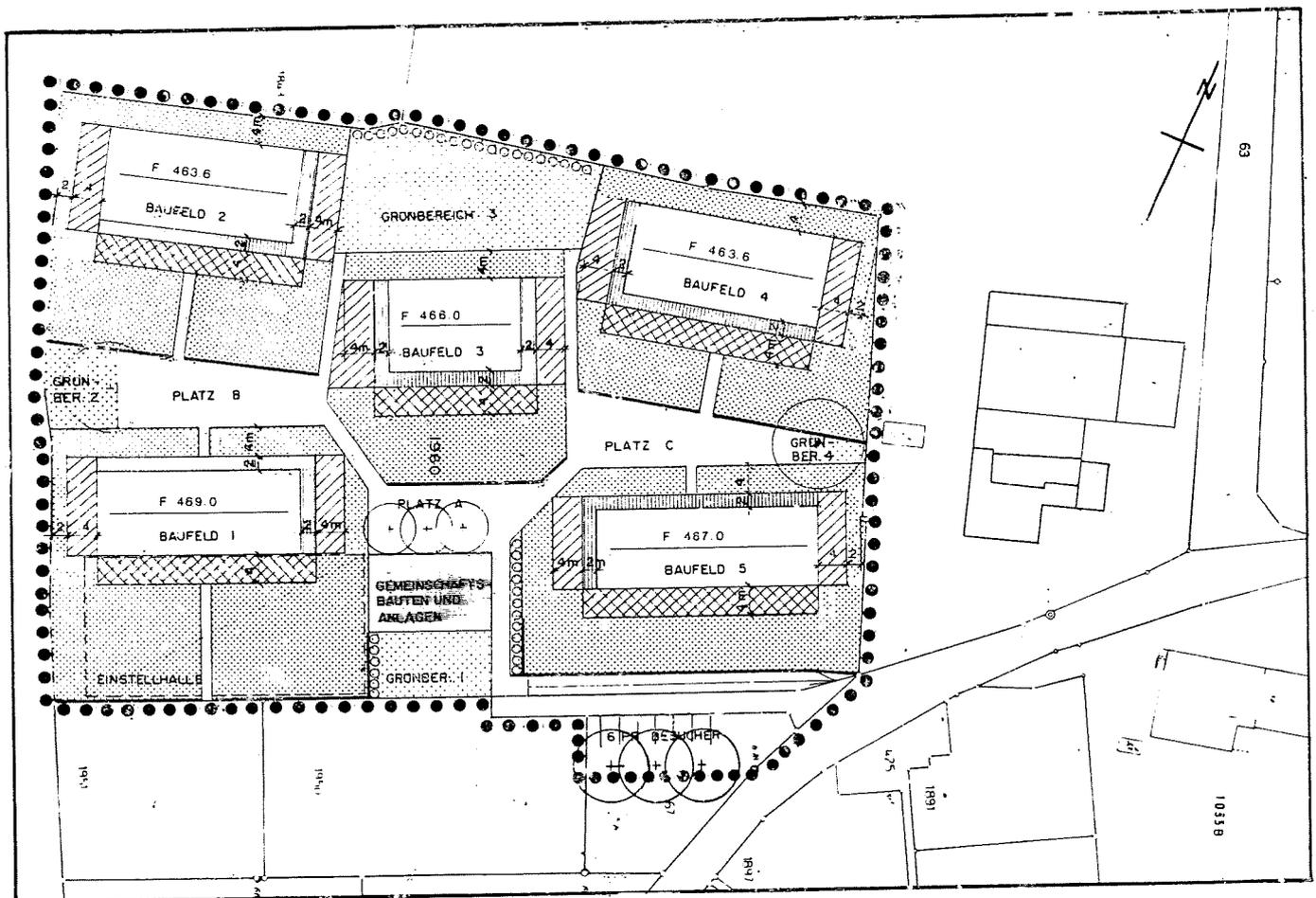


ÜBERBAUUNGSORDNUNG "SCHLYFFERENMATT"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- BESONDERER PLAN (VER- UND ENTSORGUNG)
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ZONENPLANÄNDERUNG



PLANVERFASSER :

AARPLAN

Atelier für Tellstrasse 18
Architektur 3014 Bern
Verkehrs- und
Raumplanung Telefon 031 42 51 51

M. LEIBUNDGUT, DIPL. ARCH. ETH / SIA / BSP

DATUM : JAN. 1985

REV.: SEPT. 1985

REV.: 7. OKT. 1986

REV.: 6. DEZ. 1986

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 26.11.86 18.10.86
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 22.10.86 IM AMTSANZEIGER VOM 17.10.86
OFFENTLICHE AUFLAGE DER UBERBAUUNGSORDNUNG VOM 17.10. BIS 17.11.86
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 1.12.86 RECHTSVERWAHRUNGEN 1
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 0 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 5

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 7.10.86

BESCHLOSSEN DURCH DAS ZUSTÄNDIGE
GEMEINDEORGAN AM 6.12.86

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRASIDENT

SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

3282 Barga

DEN 15. April 1987

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 14. Dez. 1987

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:



Art. 1	Wirkungsbereich	1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	1
Art. 3	Inhalt des Ueberbauungsplanes	1
Art. 4	Architektonische Gestaltung; Bauweise	1
HAUPTGEBAEUDE		
Art. 5	a) Baupolizeiliche Masse	2
Art. 6	b) Baulinien, Gebäudeabstände	2
Art. 7	c) Dachgestaltung	3
ANBAUTEN		
Art. 8	a) Nutzung	4
Art. 9	b) Baupolizeiliche Masse	4
Art. 10	c) Anbaubereiche, Grenzanbau	4
Art. 11	d) Dachgestaltung	4
NEBENBAUTEN		
Art. 12	a) Nutzung	6
Art. 13	b) Baupolizeiliche Masse	6
Art. 14	c) Gebäudeabstände/Grenzanbau	6
Art. 15	d) Dachgestaltung	6
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN		
Art. 16	a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen	6
Art. 17	b) Parkierung	7
Art. 18	c) Grünbereiche	7
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
Art. 19	Baubewilligungsverfahren	7
UMGEBUNG		
Art. 20	a) Umgebungsgestaltungsplan	8
Art. 21	b) Bepflanzung	8
Art. 22	c) Kinderspielplätze	9
WEITERE BESTIMMUNGEN		
Art. 23	Antennen	9
Art. 24	Erschliessung	9
Art. 25	Energie	9
Art. 26	Zivilschutzräume	10
Art. 27	Immissionen Landwirtschaftsbetrieb	10
Art. 28	Vereinbarungen	10
Art. 29	Inkrafttreten	10
Art. 30	Revision	10
ANHANG A BIS F		

Artikel 1

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

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung: Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) und der Zonenplan der Gemeinde Bargaen.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes:

- 1) Im Ueberbauungsplan 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) Die Lage der Baulinien mit Anbaupflicht für unbewohnte Nebenbauten
 - f) Lage und Abmessung des Feldes für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
 - g) Die maximalen Firsthöhen und die Firstrichtungen
 - h) Lage und Abmessung der gemeinschaftl. genutzten Grünbereiche 1 bis 4
 - i) Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken in gemeinsam genutzten Grünbereichen.
 - k) Der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkierungsanlagen, der Fusswege, Plätze und Notzufahrten

Artikel 4

Architektonische Gestaltung; Bauweise:

- 1) 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.
- 3) Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a) Baupolizeiliche Masse:

1

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

2) Die Gebäudehöhe darf 7 m, in Hanglagen mit 7 % und mehr Hangneigung talwärts 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 m²
 max. FH 469.0 m ü.M.
 max. 2 Baukuben

Baufeld 2 : min. BGF 700 m²
 max. FH 463.6 m ü.M.
 max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach
 (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)

Baufeld 3 : min. BGF 450 m²
 max. FH 466.0 m ü.M.
 max. 2. Baukuben

Baufeld 4 : min. BGF 600 m²
 max. FH 463.6 m ü.M.
 max. 2 Baukuben unter gemeinsamem Dach
 (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)

Baufeld 5 : min. BGF 700 m²
 max. FH 467.0 m ü.M.
 max. 2 Baukuben unter gemeinsamen Dach
 (vgl. Art. 6.2 und Anhang A)

Artikel 6

b) Baulinien, Gebäudeabstände:

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 1.50 m (min.) bis 2.50 m (max.) zu reduzieren (vgl. Skizzen im Anhang A).

Artikel 7

- c) Dachgestaltung:
- 1) 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 Ortlinie zu liegen kommen (vgl. Skizze im Anhang C).
 - 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 engobierte 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).

A N B A U T E N

Artikel 8

a) Nutzung

- 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.

Artikel 9

b) Baupolizeiliche Masse:

- 1) In den südseitigen Anbaubereichen sind zweigeschossige, in den übrigen eingeschossige Anbauten gestattet.
- 2) Die Gebäudehöhe für 2-geschossige Anbauten richtet sich nach Art. 11, Abs. 1, für eingeschossige beträgt sie höchstens 3.00 m.

Artikel 10

c) Anbaubereiche, Grenzanbau:

- 1) Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.
- 2) 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.

Artikel 11

a) Dachgestaltung:

- 1) Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren (vgl. Skizze im Anhang F).
- 2) Für Dachvorsprünge gilt Art. 7 Abs. 3; auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.
- 3) Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.
- 4) Für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gilt Art. 7, Abs. 4 bis 6 und 8. Die Länge der Aufbauten und Fenster darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassade des betr. Anbaus betragen.
- 5) Für Sonnenkollektoren gilt Art. 7, Abs. 7 sinngemäss. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten

freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

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

NEBENBAUTEN

Artikel 12

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

Artikel 13

- b) Baupolizeiliche Masse: 1) Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Firsthöhe von 3.00 m und mit einer max. Grundfläche von 25 m² erstellt werden (vgl. Anhang E).

Artikel 14

- c) Gebäudeabstände/Grenzanbau: 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 unbewohnte Nebenbauten zu stellen.

Artikel 15

- d) Dachgestaltung: Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 11).

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Artikel 16

- a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen: 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 Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln, wobei Art. 23 der Ueberbauungsvorschriften massgebend ist. Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4.

Artikel 17

b) Parkierung:

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 Ueberbauung 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 Hochstammbäumern zu beschatten.

Artikel 18

c) Grünbereiche:

1) Die Grünbereiche 1 bis 4 sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Gemüseärten usw.). Es gilt darin ein absolutes Bauverbot.

2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 20 und 21 der Ueberbauungsvorschriften massgebend sind.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 19

Baubewilligungsverfahren:

1) Die Ueberbauung 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. Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger).

U M G E B U N G

Artikel 20

a) Umgebungsgestaltungsplan:

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1dBewD). 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 Ausbaustandes
- *) - Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- *) - die Ueberdeckung 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 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 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) Talwärts 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.

Artikel 21

- c) Bepflanzung: 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 Ueberbauungsgebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Artikel 22

- d) Kinderspielplätze: anzulegen.
- 1) Kinderspielplätze sind in den Grünbereichen 1, 2, 3 und 4 sowie auf den Plätzen A, B und C für verschiedene Altersstufen
 - 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 Ueberbauungsvorschriften massgebend sind.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 23

- Antennen: Einzelantennen sind nicht gestattet. Für die Ueberbauung ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 24

- Erschliessung:
- 1) Die am südöstlichen Rand des Ueberbauungsgebiets 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.

Artikel 25

- Energie:
- 1) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsame Heizwerk für die gesamte Ueberbauung vorzusehen. Pro Bauveld 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.

Artikel 26

Zivilschutzräume: Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberprüfung 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.

Artikel 27

Immissionen Landwirtschaftsbetr.

Die Immissionen von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben sind zu dulden.

Artikel 28

Vereinbarungen:

1) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträge gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen.

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

Artikel 29

Inkrafttreten: Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

Artikel 30

Revision:

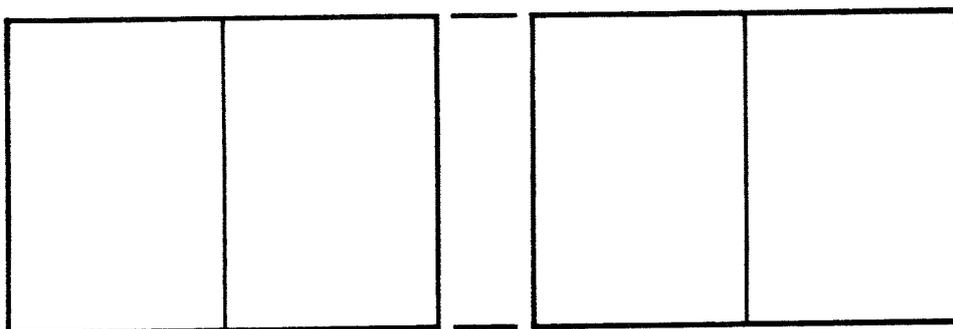
- 1) Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Vorprüfung durch die Kant. Behörden gemäss Art. 59 BauG bleibt vorbehalten.
- 2) Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.

GEBÄUDEABSTÄNDE

ANHANG **A**

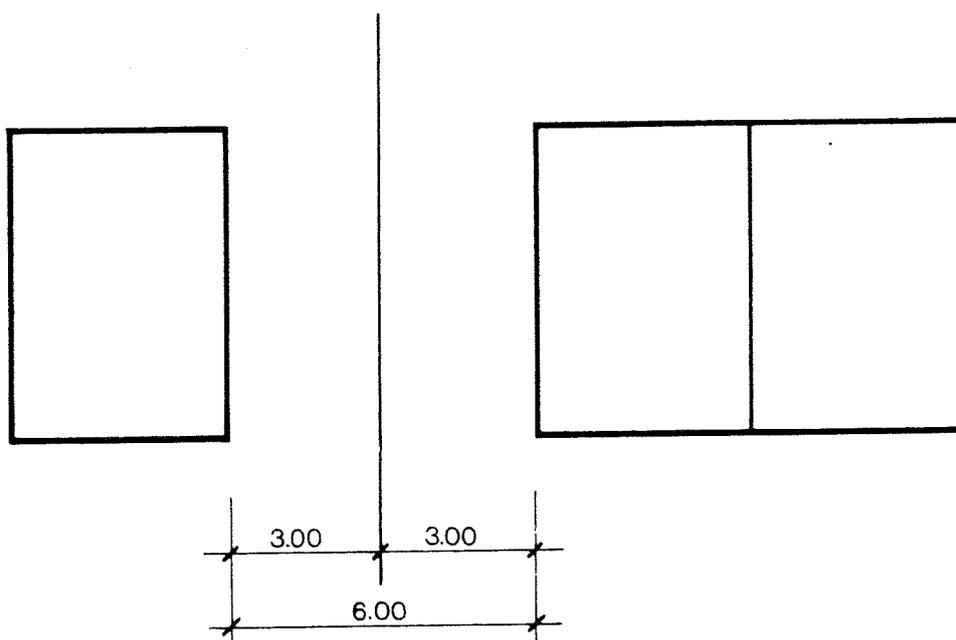
BAULINIEN – GEBÄUDEABSTÄNDE

ART. 6 ABS. 2



min. 1.50m
max. 2.50m

ART. 6 ABS. 2



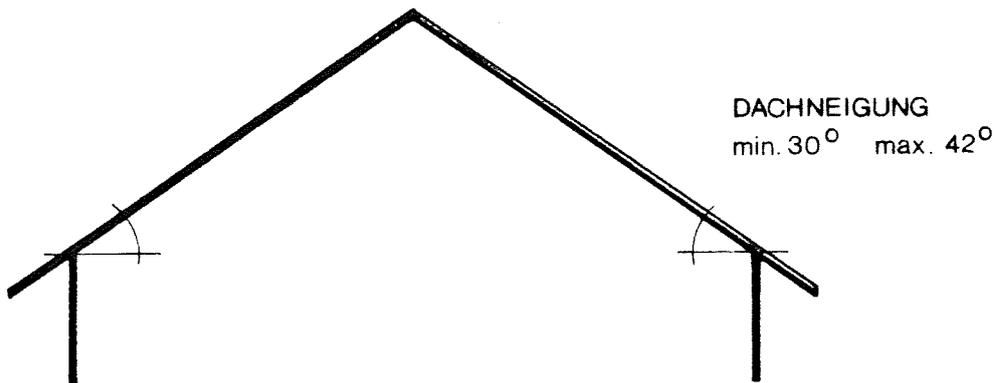
DACHGESTALTUNG

DACHNEIGUNG

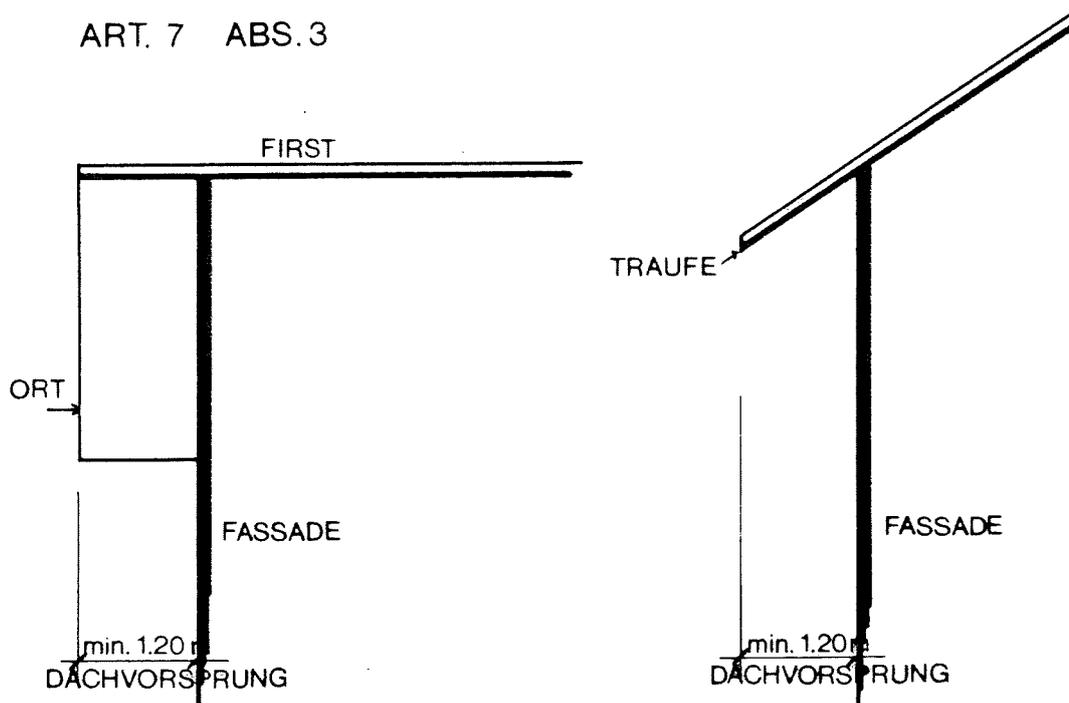
DACHVORSPRÜNGE

ANHANG **B**

ART. 7 ABS. 1+2



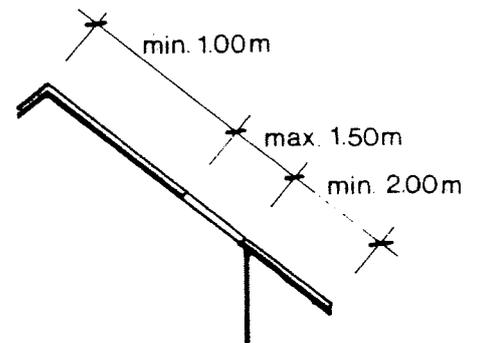
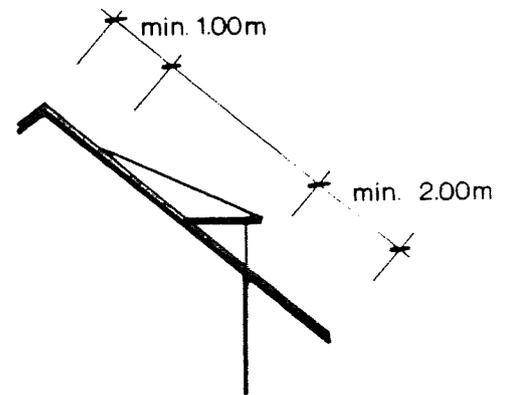
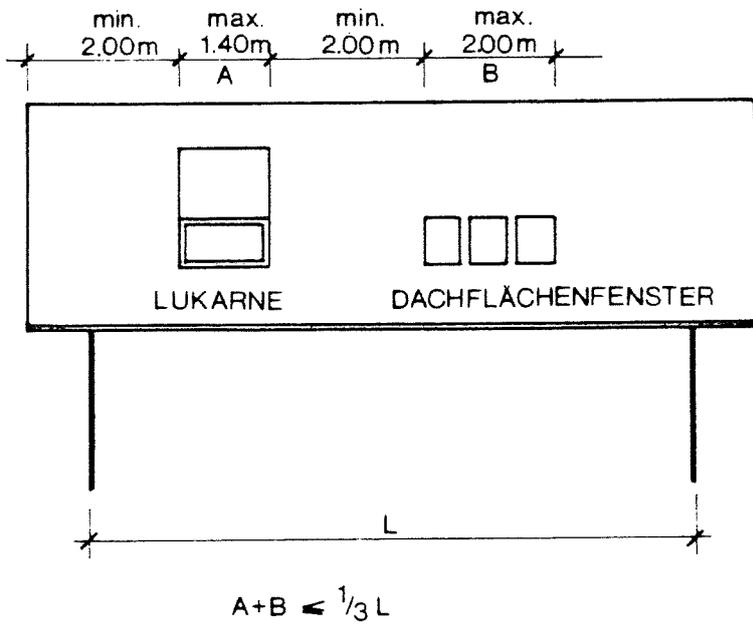
ART. 7 ABS. 3



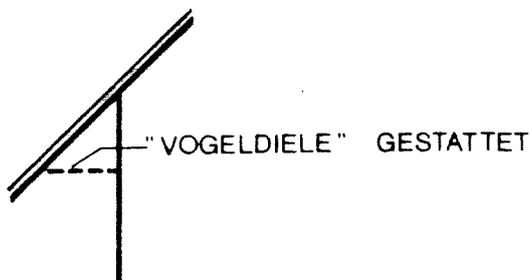
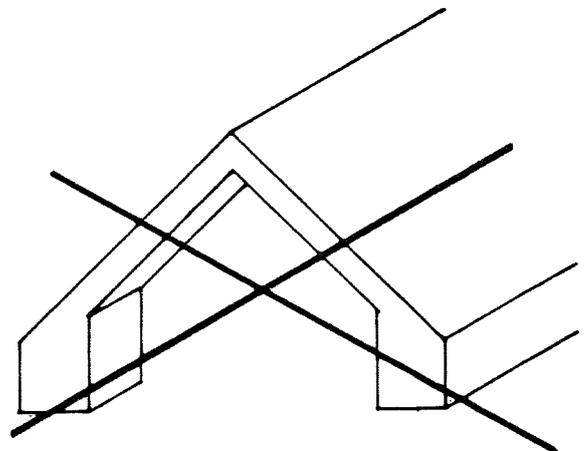
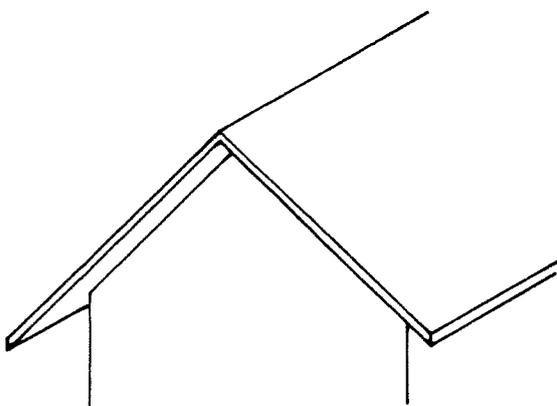
DACHAUFBAUTEN

DACHFLÄCHENFENSTER

ART. 7 ABS. 4,5,6



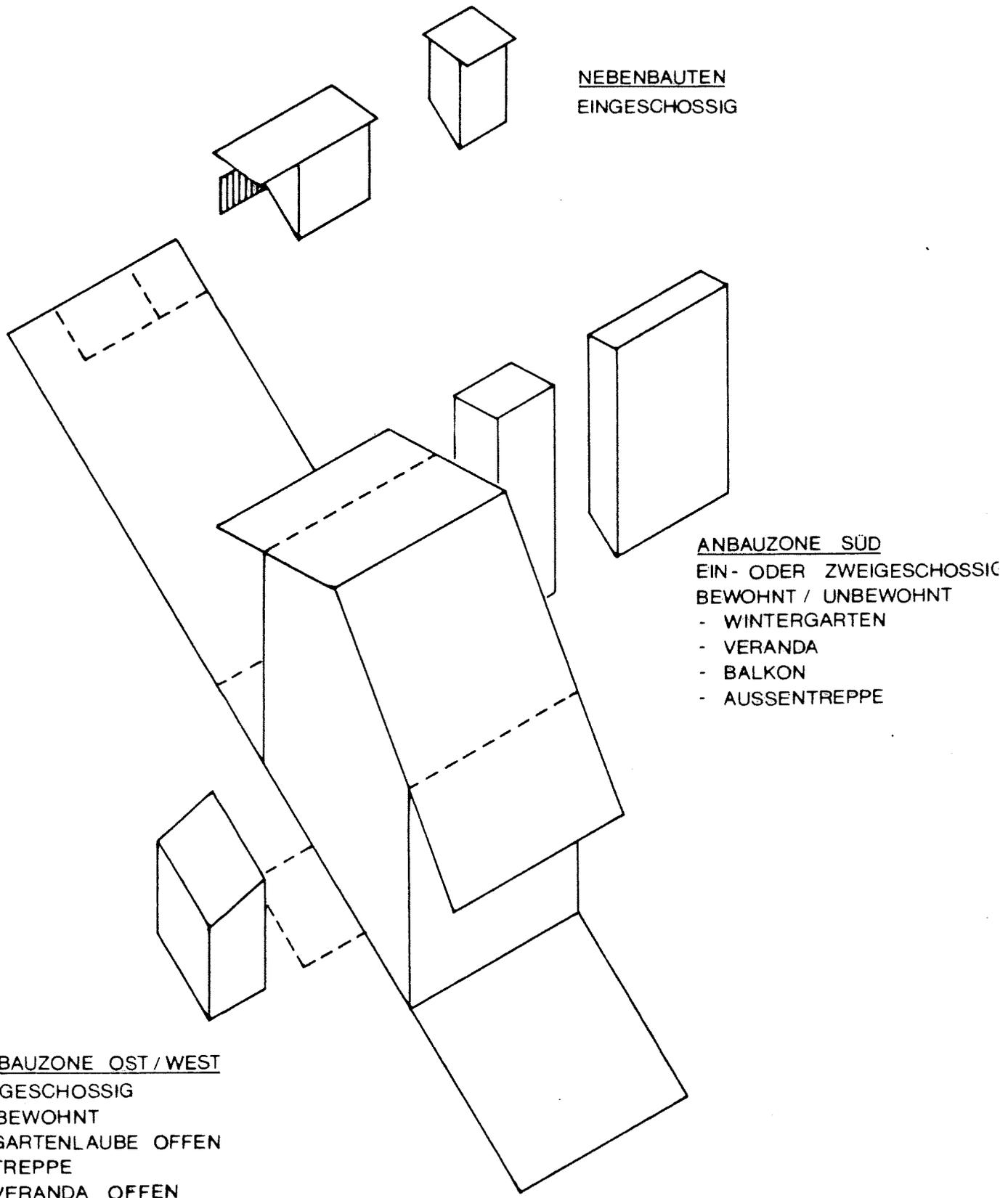
ART. 7 ABS. 10+11



ANBAUTEN NEBENBAUTEN

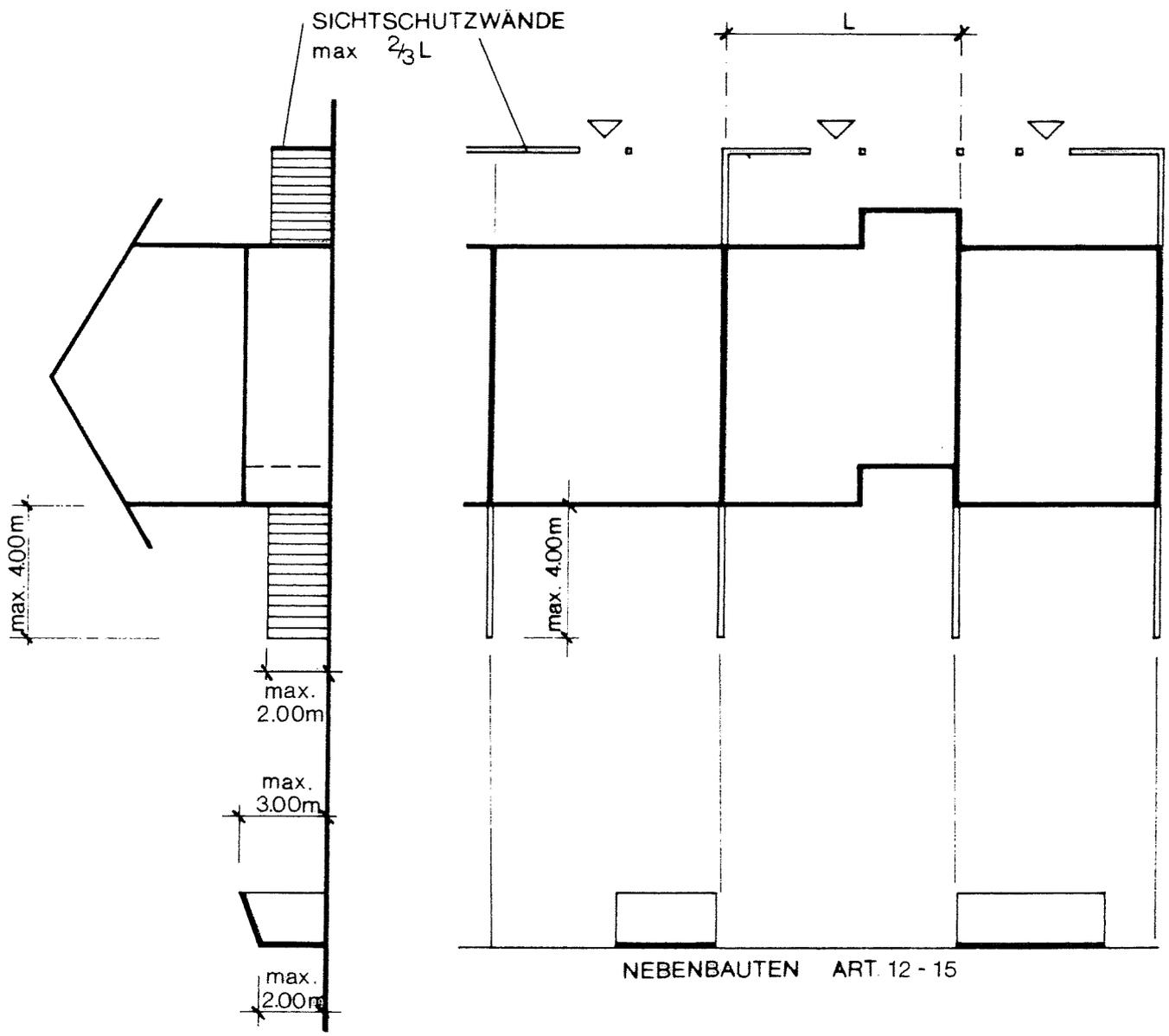
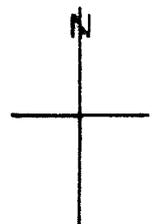
ANHANG **D**

ART. 8 - 15



NEBENBAUTEN

ART. 20 ABS. 4



ART. 7 ABS. 7
ART. 11 ABS. 1

