

Kanton Bern

Gemeinde Bargaen

**GEMEINDE**

Genehmigungsexemplar

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG 1/86 "KIRCHRAIN"

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

— ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500 1a

— ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 1b

— BERICHT 1c

Februar 1987

Projektverfasser:

Frank Schneider

Dipl. Architekt ETH/SIA

Ellenmoos, 3258 Baggwil

Tel. 032 82 30 94

Planungsleitung  
und Katasterplane:



**HENAUER AG**

Rosengasse 35, 3250 Lyss

Telefon 032 84 59 33

INGENIEURE VERMESSER PLANER

## Artikel 1

### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Ueberbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnet.

## Artikel 2

### Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Bagen vom Juni 1984, insbesondere Artikel 29 und 31.

## Artikel 3

### Inhalt der Ueberbauungsordnung

Die Ueberbauungsordnung regelt verbindlich:

- Lage der Baufelder
- öffentliche Fusswege F
- die äusseren maximalen Abmessungen der Gebäude  
(Gebäudelängen, -breiten und -höhen)
- Firstrichtungen der Gebäude
- Vorgärten V / Rasenfläche R
- Bereich für Pergolen P und Wintergärten WG
- Bereich für Kleinbauten/Geräteschuppen/  
Einstellräume KB
- Pflanzgarten/Haustierbereich PH
- Spiel- und Freizeitbereich SF
- Bepflanzung  
(Standort einheimischer Hochstämme,  
geschlossene Hecken)
- Quartierplatz Q
- Zufahrtsbereich/unterirdische Einstell-  
halle ZE
- Notzufahrt
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Liftstandort
- Besucherparkplätze, Motorfahrradabstell-  
plätze
- Zufahrtsbereich Zivilschutzräume ZS

## Artikel 4

### Nutzung

Die in den Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einbezogene Bauzonenfläche dient der Wohnnutzung gemäss Artikel 29 BR. Stilles Gewerbe ist zugelassen.

# Überbauungsvorschriften Kirchdram

## Artikel 5

### Bruttogeschossfläche

Es ist gesamthaft eine Bruttogeschossfläche von mindestens 1'500 m<sup>2</sup> zu realisieren.

## Artikel 6

### Baupolizeiliche Masse

Geschosszahl: 2 plus Dachausbau  
Dachneigung für Hauptdachflächen: mindestens 25 ° a.T.  
höchstens 40 ° a.T.  
Gebäudehöhe: im Maximum 7.00 m  
ab gewachsenem Terrain

Talseitig ist eine Kniewandhöhe von maximal 1.20 m Höhe gestattet.

## Artikel 7

### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer gestattet.

<sup>2</sup> Die Dachflächen sind mit naturroten (nicht engobierten) Ziegeln einzudecken.

<sup>3</sup> Der Dachvorsprung muss wenigstens 0.60 m betragen, Ort und Traufe sind auf Konstruktionsbreite zu beschränken.

<sup>4</sup> Als Dachaufbauten sind Dachflächenfenster und Dachgauben gestattet. Auf ein und derselben Dachseite dürfen nur entweder Gauben oder Dachflächenfenster verwendet werden. Sie dürfen in der Falllinie gemessen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Trauf- und/oder Ortlinie zu liegen kommen. Bei der Verteilung der Dachflächen ist auf eine ruhige Gesamtwirkung zu achten.

<sup>5</sup> Dachflächenfenster dürfen das Ausmass von 0.5 m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten. Sie sind zwischen den Sparren hochrechteckig anzulegen. Auf ein und derselben Dachfläche darf nur das gleiche Format verwendet werden. Die Rahmen sind in Kupfer oder der Dachfarbe entsprechend zu erstellen.

<sup>6</sup> Maximal 3.00 m über die Hauptbaufeldgrenzen und die Trauflinie hinausragende Schleppdächer mit gleicher Neigung wie die Hauptdachflächen sind gestattet. Es ist bei der Verwendung von Schleppdächern auf eine ruhige Gesamtwirkung zu achten.

## Artikel 8

### Materialwahl und Farbgebung

Gebäudefassaden in Sichtbeton sind nicht gestattet. Die Ausgestaltung der Fassaden mit Sichtmauerwerk (Tonbackstein, Kalksandstein) ist erwünscht und wird im Baugesuchungsverfahren nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege endgültig bestimmt. Holz an Fassaden ist im Naturton zu belassen.

## Artikel 9

### Dachgeschlossausnützung

Das Dachgeschoss darf die volle Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfassen.

## Artikel 10

### Energiegewinnungsanlagen

<sup>1</sup> Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen sind gestattet, sofern eine sorgfältige Einpassung (Farbe, Lage usw.) in die gesamte Erscheinung des Gebäudes gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Das Einglasen der Balkone als energiegewinnende Massnahme ist gestattet, sofern der Nachweis erbracht wird, dass in kalten Jahreszeiten der Balkon nicht mit Fremdenergie beheizt werden kann.

<sup>3</sup> Energiegewinnungsgärten (Wintergärten) sind gestattet, wenn sie sich gestalterisch gut in die Ueberbauung einfügen und folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Nachweis, dass der Wintergarten energietechnisch richtig eingesetzt wird;
- detaillierter Beschrieb der Bauart des Wintergartens;
- Nachweis, dass Wintergarten in kalten Jahreszeiten nicht mit Fremdenergie beheizt werden kann.

<sup>4</sup> Das Ueberragen oder Ueberschreiten der Baufelderabgrenzung mit Energiegewinnungsanlagen richtet sich nach Artikel 13 hienach.

## Energie

### Artikel 11

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

<sup>2</sup>Die Verwendung erneuerbaren 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 erneuerbaren Energien zur Heizung einer Wohnung kann von Absatz 1 abgewichen werden.

<sup>3</sup>Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten, bzw. zu prüfen.

<sup>4</sup>Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

### Artikel 12

## Baufelder

<sup>1</sup>Wohnbauten gemäss Artikel 29 BR dürfen nur innerhalb der mit einer Baulinie abgegrenzten Baufelder A - C für Hauptgebäude erstellt werden.

<sup>2</sup>Die Baufelder sind in geschlossener Bauweise zu überbauen.

<sup>3</sup>Innerhalb eines Baufeldes muss der Dachfirst durchgehen.

### Artikel 13

## Baufeldüberragende Bauteile

Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer (Artikel 7, Absatz 6), überdeckte Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen die Baufelderabgrenzungen maximal um 2.50 m überragen.

## Gärten V

### Artikel 14

<sup>1</sup>Für Wohnungen im Erdgeschoss sind direkt an sie angrenzende Gärten als Aussenräume mit einer minimalen Fläche von 20 m<sup>2</sup> zuzuordnen und vertraglich sicherzustellen.

<sup>2</sup>Zur Trennung der den einzelnen Wohnungen zugeordneten Gärten ist das Aufstellen von Mauern, Holzwänden, Palisaden, sowie das Anpflanzen dichter Hecken bis zu maximal 2.00 m Höhe ab fertigem Terrain an der Grenze gestattet.

## Bereiche für Pergolen (P) und Wintergärten (WG)

### Artikel 15

<sup>1</sup>Offene Gartenhallen, Pergolen, Wintergärten und Sichtschutzwände zur Wahrung der Privatsphäre dürfen im gesamten Ausmass der entsprechenden Bereiche erstellt werden.

<sup>2</sup>Wintergärten dürfen nicht höher sein als die Fassade des zugehörigen Gebäudes.

<sup>3</sup>Die Gebäudehöhe der offenen Gartenhallen und Pergolen darf 2.50 m nicht überschreiten. Bei andern Dachformen als einem Flachdach darf der höchste Punkt (First) der Bedachung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überragen, sofern er einen Grenzabstand der doppelten Mehrhöhe einhält (Messweise siehe Anhang).

<sup>4</sup>Sichtschutzwände dürfen die Höhe von 2.00 m nicht überschreiten.

<sup>5</sup>Die maximale Höhe im Pergolen- und Wintergartenbereich wird ab Oberkante desjenigen Geschosses gemessen, von dem aus die entsprechenden Bereiche direkt zugänglich sind.

## Bereich für Kleinbauten (KB) / Geräteschuppen Einstellräume

### Artikel 16

<sup>1</sup>Im Bereich für Kleinbauten, der nicht an Nachbarparzellen ausserhalb des Ueberbauungsplanperimeters anstösst, ist das Erstellen von Geräteschuppen, Ställen für Klein- und Haustiere usw., Palisaden, Mauern, Holzwänden oder das Anpflanzen von dichten Hecken als Sicht- und Immissionsschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2.20 m gestattet. Die maximale Höhe wird ab fertigem Terrain gemessen.

Abgeändert  
gemäss Beschluss der  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
vom **14 MAI 1987**

Pflanzgarten/  
Haustierbereich PH

<sup>2</sup>Im Bereich für Kleinbauten, der unmittelbar an die Parzellen Nrn. 1182 und 1785 angrenzt, dürfen diese Bauten das gewachsene Nachbarterrain auf der Grenze um höchstens 1.20 m überragen, vorbehalten bleibt die ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Eigentümer der beiden Parzellen im Bau-  
bewilligungsverfahren. ~~Andernfalls gilt Artikel 13, Absatz 1 BR.~~

#### Artikel 17

<sup>1</sup>Im Pflanzgarten/Haustierbereich ist jeder Wohnung (Einfamilienhaus) mit privatrechtlicher Regelung eine Fläche von mindestens 40.00 m<sup>2</sup> zuzuteilen.

<sup>2</sup>Im Haustierbereich ist die Erstellung einer Kleinbaute (Fahrnisbaute) pro Wohnung/ Einfamilienhaus als Geräteraum für Gartengeräte und/oder Haustierställe (Hundezwinger ausgenommen, Pferde gestattet) im Ausmass von maximal 6.00 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 2.50 m Gebäudehöhe, ab gewachsenem Terrain, gestattet.

<sup>3</sup>Das Zusammenfassen solcher Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 18 m<sup>2</sup> ist gestattet, sofern sie mit ebenerdigen Zugang ab Notzugangsweg erstellt werden.

<sup>4</sup>Diese Kleinbauten haben unter sich und vom Notzugangsweg einen Abstand von 2.00 m, vom Baufeld A von 6.00 m, einzuhalten.

<sup>5</sup>Bei der Standort- und Materialwahl der Kleinbauten ist auf die Freihaltung der Sicht zur Kirche und gute Einpassung in die Umgebung zu achten (Materialwahl siehe Artikel 8).

<sup>6</sup>Der Pflanzgarten/Haustierbereich ist gesamthaft zu umzäunen, Zaunhöhe max. 1.20 m.

#### Artikel 18

Spiel- und Freizeitbereich SF

<sup>1</sup>Dieser Bereich ist ein für alle Quartierbewohner jederzeit zugänglicher Freiraum, der nur als Spielwiese, Schlittelhang usw. benützt werden darf.

<sup>2</sup>Seine definitive Gestaltung und Ausstattung mit Spielgeräten, Sitzbänken usw. ist im Umgebungsgestaltungsplan nach Artikel 26 endgültig festzulegen.

## Artikel 19

### Rasenfläche R

Sie dient zur Trennung der Wohnbereiche gegen Spiel- und Freizeitbereich SF und die bestehende Ueberbauung südwestlich und nordwestlich des Plangebietes und ist gemäss Artikel 20 zu bepflanzen und anzulegen. Unterirdische, vollständig überdeckte, die Bepflanzung nicht hindernde, Bauten sind gestattet.

## Artikel 20

### Bepflanzung

<sup>1</sup>Die festgelegte Bepflanzung (Standorte von Hochstämmen und dichten Hecken) ist entsprechend dem Fortschreiten der Ueberbauung mit einheimischen Baum- und Sträucherarten auszuführen und dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup>Die nicht bestockten oder anders genutzten Rasenflächen und diejenigen des Spiel- und Freizeitbereiches sind als pflegearme Naturwiesen (kurzhalmig) anzulegen.

## Artikel 21

### Quartierplatz Q

Der Quartierplatz ist ein für die Quartierbewohner jederzeit zugänglicher Bereich. Er dient als Begegnungsort für Kinder und Erwachsene. Die Oberfläche dieses Bereiches ist mit Belagsmaterialien unterschiedlich zu strukturieren, damit sie für Spiele, die nicht auf Rasen- oder Wiesenflächen betrieben werden können, geeignet ist. Es sind darauf teilweise seitlich offene Kleinfbauten, wie Brunnenscherm, Treppen- oder Liftaufbauten (Verbindung zur Einstellhalle) zugelassen. Für die Abmessungen solcher Bauten gelten die gleichen Masse wie in Artikel 17, Absatz 2 und 3.

## Artikel 22

### Zufahrtsbereich unterirdische Einstellhalle ZE Besucherparkplätze Motorfahrradabstellplätze

<sup>1</sup>Die Zufahrt zur Ueberbauung hat unter Vorbehalt von Artikel 24 zwingend von der Niederriedstrasse her zu erfolgen.

<sup>2</sup>Pro Wohnung sind 1.5 Parkplätze vorzusehen. Sie sind alle unterirdisch anzuordnen (Einstellhalle). In der Einstellhalle sind für die gesamte Ueberbauung in Eingangsnähe Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder anzuordnen.



<sup>3</sup>Vier Besucherparkplätze sind zur Hälfte oberirdisch (Zufahrtsbereich) und unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen.

<sup>4</sup>Für Motorfahräder ist im Zufahrtsbereich ein gedeckter Abstellplatz anzuordnen.

<sup>5</sup>Die Fertigstellung hat gleichzeitig mit der Fertigstellung der Wohnbauten auf dem Bau-  
feld B zu erfolgen.

### Artikel 23

#### Oeffentliche Fusswege

Die Fusswege stehen der Oeffentlichkeit zur Verfügung. Dieses Recht ist mit Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch einzutragen.

### Artikel 24

#### Notzufahrt

<sup>1</sup>Diese ist ausschliesslich für Umzugs- und Krankentransporte, für die Wehrdienste, sowie für Transporte bei grösseren Reparaturen an Gebäuden und deren Installationen reserviert.

<sup>2</sup>Die Notzufahrt ist mit einer Einfahrtsperre zu sichern. Das Abstellen von Motorfahrzeugen ist darauf nicht gestattet.

<sup>3</sup>Fahrradverkehr ist darauf gestattet.

<sup>4</sup>Sie darf nicht mit einem Schwarz- oder Betonbelag versehen werden.

### Artikel 25

#### Böschungen/Böschungssicherung

<sup>1</sup>Böschungen sind, sofern sie nicht im Vorgartenbereich liegen, als pflegearme Naturwiesen zu begrünen, allfällige Böschungssicherungsmassnahmen sind mit biologischen Mitteln (Flechtwerk, Buschlagen, Weidenstecklinge, Sträucher) auszuführen.

<sup>2</sup>Stützmauern sind gestattet, wenn sie das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.20 m überragen. Sie sind durch geeignete Materialwahl sorgfältig in die Umgebung einzupassen und mit Hänge- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## Artikel 26

### Umgebungsgestaltungsplan

Sofern die nachstehenden Elemente betroffen werden, ist mit der Baueingabe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die zum Gesuch gehörende(n) Parzelle(n) umfasst und die betroffenen Elemente mit ihrer Bauweise, Gestaltung und Materialangabe zum Gegenstand hat:

- Pflanzgarten/Haustierbereich
- Einfriedungen, Zäune
- Spiel- und Freizeitbereich
- Vorgärten/Rasenflächen
- Bepflanzung  
(Standorte einheimischer Hochstämme, Hecken)
- Böschungen/Böschungssicherungen, Mauern
- Terrainveränderungen/Terraingestaltung
- Liftaufbau
- öffentliche Fusswege mit Angabe der Verschleisschicht und der Treppengestaltung.

### Modell

Bei der Gestaltung des Einfahrts- und Zugangsbereiches ist auf den noch unverfälschten dörflichen Charakter der Niederriedstrasse besonders Rücksicht zu nehmen. Neben dem Umgebungsgestaltungsplan ist die Gestaltung längs der Niederriedstrasse auch in einem Modell auszuweisen.

## Artikel 27

### Aussenantennen

Aussenantennen sind nicht gestattet.

## Artikel 28

### Zufahrtsbereich Zivilschutzräume ZS

Die Zivilschutzräume sind zentral kombiniert mit der unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Mit Baurechtsvertrag ist die Erstellung von öffentlichen Zivilschutzanlagen sicherzustellen.

## Artikel 29

### Erschliessung

Im Perimeter der Ueberbauungsordnung gelten sämtliche Erschliessungsanlagen als Hauszufahrten, Zugänge und Hausanschlüsse (Baugesetz Artikel 106, Absatz 3).

### Artikel 30

**Privatrechtliche Vereinbarungen** Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Ueberbauungsordnung 1/86 "Kirchrain" mittels privatrechtlichen Vereinbarungen und Grenzbereinigungen sicherzustellen. Zu regeln sind insbesondere die gemeinschaftlichen Verhältnisse (Parkplätze, Quartierplatz, Spiel-, Freizeit- und Pflanzplatzbereich usw.). Bevor diese Vereinbarungen nicht vorliegen, können keine Baubewilligungen erteilt werden.

### Artikel 31

**Brunnleitung**

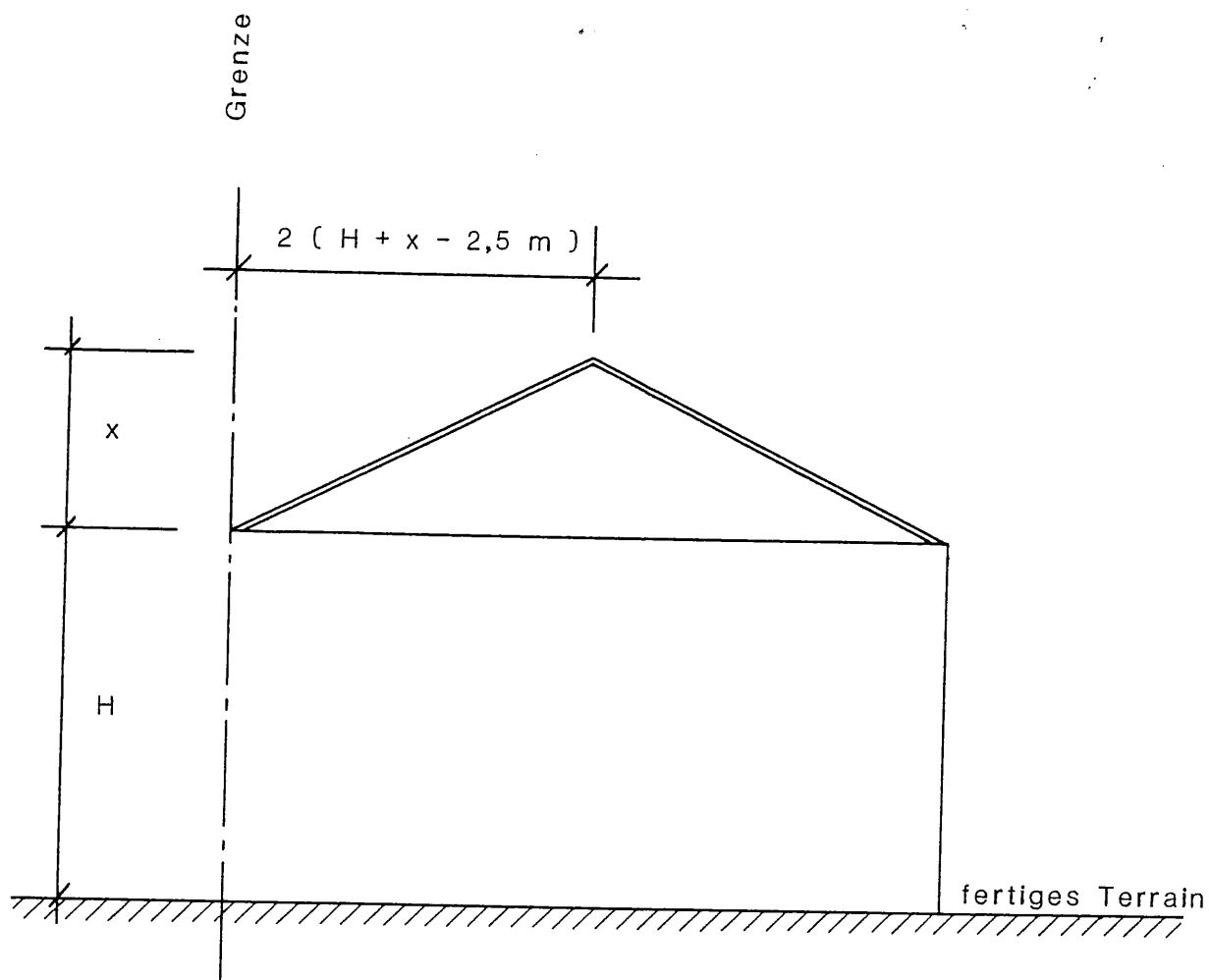
Im Bereich der Ueberbauung "Kirchrain" wird die Wasserfassung des Dorfplatzbrunnens vermutet. Im Bestreben, diesen Brunnen zu erhalten, sind die Bauarbeiten mit der nötigen Sorgfalt auszuführen. Allfällig zum Vorschein kommende Teile der Fassung sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, zu verlegen.

### Artikel 32

**Inkrafttreten**

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Artikel 61 BauG).

ANHANG: Messhinweis zu Artikel 15 (Absatz 3)



$H = \text{max } 2,5 \text{ m}$

$x = \text{max } 1,2 \text{ m}$

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: - 5. Nov. 1986  
Publikation im Amtsblatt vom: - 1. Nov. 1986 - 5. Nov. 1986  
Publikation im Amtsanzeiger vom: 31. Okt. 1986 - 7. Nov. 1986  
Oeffentliche Auflage vom: 31. Okt. 1986  
bis: 30. Nov. 1986

Einspracheverhandlungen am: - 5. Dez. 1986  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 2  
Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE BARGEN

am: - 6. Dez. 1986 mit: 53 Ja  
10 Nein Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident: Der Sekretär:

[Signature] [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bargen, den 13. Feb. 1987 Der Gemeindeschreiber: [Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT mit Änderungen  
gemäss Beschluss vom  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: 14 MAI 1987  
[Signature]