



Einwohnergemeinde Safnern

Baureglement (BR)

Beschlussfassung

Schwarze Schrift	Unverändert
Blaue Schrift	Technisch geänderte Inhalte
Rote Schrift	Materiell geänderte Inhalte

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin:

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
www.raumplan.ch
info@raumplan.ch

Bearbeitung: Kaspar Reinhard, Moritz Iseli

Dokumentname:

1804_353_BR_BF_220425.docx

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	4
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht	4
Art. 4	Besitzstandsgarantie	4
Art. 5	Ausgleich von Planungsvorteilen	4

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

I Baubewilligungspflicht, Bauentscheid

Art. 6	Bewilligungspflicht; Baubeginn	5
Art. 7	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	5

II Erschliessung

Art. 8	Hinreichende Erschliessung	5
Art. 9	Gestaltung und Dimensionierung	6
Art. 10	Etappierung; Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung	6
Art. 11	Grundeigentümerbeiträge	6
Art. 12	Unterhalt	6

III Umgebungsgestaltung

Art. 13	Allgemeines	7
Art. 14	Bäume und Sträucher	7
Art. 15	Grünflächenziffer (GZ)	7
Art. 16	Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	7

IV Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 17	Autoabstellplätze	7
Art. 18	Aussenantennen	8

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Bauweise

Art. 19	Offene Bauweise	8
Art. 20	Gestaltungsfreiheit	8

II Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Art. 21	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	8
Art. 22	Überbauungsziffer (UeZ)	9

III Bauabstände

Art. 23	Bauabstand von öffentlichen Strassen	9
Art. 24	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	9
	Gewässerraum	
Art. 25	a) Fliessgewässer und stehende Gewässer	10
Art. 26	b) Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung	10
Art. 27	c) Freihaltebereich	10
Art. 28	Bauabstand vom Wald	10

Art. 29	Bauabstand von Zonengrenzen	11
	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstand):	
Art. 30	a) Allgemeines	11
Art. 31	b) Grenzabstände für eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten	11
Art. 32	c) Grenzabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	11
Art. 33	d) Anlagen im Grenzabstand	12
Art. 34	e) Bauteile im Grenzabstand	12
Art. 35	f) Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	12
Art. 36	Gebäudeabstand	12
Art. 36	Messweise	13
	IV Baugestaltung	
Art. 37	Grundsatz	13
	Fassadenhöhe:	
Art. 38	a) Abgrabungen	13
Art. 39	b) Mehrhöhe	13
Art. 40	c) Fassadenhöhe giebelseitig	13
Art. 41	d) Gestaffelte Gebäude	14
Art. 42	Geschosse	14
Art. 43	Gebäudestellung	14
	Dachgestaltung:	
Art. 44	a) Dachform	14
Art. 45	b) Dachausbau	15
Art. 46	c) Dachaufbauten und -einschnitte	15
Art. 47	Energie	16
	D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	
Art. 48	Bedeutung	16
	I Nutzungszonen	
Art. 49	Wohnzonen (W)	16
Art. 50	Wohn- und Gewerbezone (WG)	16
Art. 51	Dorfzone (D)	16
Art. 52	Industrie- und Gewerbezone (IG)	16
Art. 53	Baupolizeiliche Masse	17
Art. 54	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	18
Art. 55	ZPP 1 Zilte	18
Art. 56	ZPP 2 Gassenacher	19
Art. 57	ZPP 3 Stygräbe Süd	20
Art. 58	ZPP 4 Kiesabbau und Auffüllung Büttenberg	21
Art. 59	Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung	21
Art. 60	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	21
Art. 61	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	23
Art. 62	Grünzone (GR)	23
Art. 63	Landwirtschaftszone (LWZ)	23
Art. 64	Bauernhofzone (BH)	24

	II Schutzzonen, Schutzgebiete	
Art. 65	Uferschutzzone	24
Art. 66	Grundwasserschutzzone	24
Art. 67	Ortsbildschutzgebiet	24
Art. 68	Baudenkmäler	24
Art. 69	Geschützte Kulturobjekte	25
Art. 70	Historische Verkehrswege	25
Art. 71	Archäologische Schutzgebiete	25
Art. 72	Landschaftsschongebiete	25
Art. 73	Landschaftsschutzgebiete	26
Art. 74	Naturschutz	26
Art. 75	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	27
Art. 76	Ersatzmassnahmen	27
Art. 77	Fördermassnahmen	27
Art. 78	Gefahrengebiete	27
	E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	
Art. 79	Baueingabe; Allgemeines	28
Art. 80	Baueingabe; Besondere Anforderungen	28
Art. 81	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	28
Art. 82	Zuständigkeiten	28
	F SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 83	Widerhandlungen	29
Art. 84	Übergangsbestimmungen	29
Art. 85	Aufhebung bestehender Vorschriften	29
Art. 86	Inkrafttreten	29
	G GENEHMIGUNGSVERMERKE	30
	ANHANG	
Anhang 1	Definitionen und Messweisen	31
Anhang 2	Nachbarrechtliche Bestimmungen; Auszug aus dem Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)	33
Anhang 3	Abkürzungsverzeichnis	37

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich	Art. 1	<p>¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässer die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Vorbehalt anderer Vorschriften	Art. 2	Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, der Umweltschutzgesetzgebung sowie der Bau- und Strassengesetzgebung mit den jeweiligen Ausführungserlassen bleiben vorbehalten.
Verhältnis zum Privatrecht	Art. 3	<p>¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) zu beachten (Anhang 2 BR).</p> <p>² Generell sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände (SIA, VSS) einzuhalten, insbesondere an Stellen mit Absturzgefahr (SIA Norm 358) und in den Bereichen Ausfahrtsübersicht (Norm SN 640 273), Parkierung (Norm SN 640 291) und Wendeanlagen (Norm SN 640 052).</p> <p>³ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Besitzstandsgarantie	Art. 4	Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 SG).
Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 5	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 1.1.2021.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

I Baubewilligungspflicht, Bauentscheid

Baubewilligungspflicht;
Baubeginn

Art. 6 ¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt wurden.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungspflicht (Art. 1b BauG, Art. 5 ff BewD).

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

Art. 7 ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten,
- den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen,
- den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV),
- über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielfeld, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen,
- allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

II Erschliessung

Hinreichende Erschliessung

Art. 8 ¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein. Vor Erteilung der Baubewilligung sind Erschliessungsanlagen mindestens mit obligatorischem Vertrag zu sichern.

² Als hinreichende Zufahrt genügt ein Fussweg von wenigstens 2,50 m Breite. Die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Wehrdienste etc. muss gewährleistet bleiben.

Gestaltung und Dimensionierung	Art. 9	<p>¹ Strassenplanung und Strassenbau richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlage ist besondere Beachtung zu schenken.</p> <p>² Für die Dimensionierung und die Gestaltung der Strassen und Wege sind der Richtplan Verkehr sowie die einschlägigen Normen der Fachverbände massgebend.</p>
Etappierung; Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung	Art. 10	<p>¹ Für die Erschliessung der Bauzone besteht ein Etappenplan. Dieser regelt im Sinne eines Programms den zeitlich gestaffelten Ausbau des Strassen-, Kanalisations- und Leitungsnetzes durch die Gemeinde. Wo eine entsprechende Regelung fehlt, bestimmt der Gemeinderat über den Bau der Anlagen nach pflichtgemäsem Ermessen.</p> <p>² Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.</p> <p>³ Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.</p>
Grundeigentümerbeiträge	Art. 11	<p>Den Grundeigentümern können die Kosten von Strassenbauten, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, ganz oder teilweise überwält werden (Art. 112 ff BauG).</p>
Unterhalt	Art. 12	<p>¹ Öffentliche Strassen und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offen stehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.</p> <p>² Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, eingeschränkter Winterdienst).</p> <p>³ Mit Ausnahme der Staatsstrassen ist der Unterhalt der öffentlichen Strassen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offen stehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet Sache der Gemeinde. Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes einzuschränken. Die Strassenbenützer sind im Falle eines eingeschränkten Winterdienstes mittels Schilder an den Dorfeingängen auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.</p>

III Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---|----------------|--|
| Allgemeines | Art. 13 | Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft und Siedlung ergibt. |
| Bäume und Sträucher | Art. 14 | <p>¹ Auf die vorhandenen Bäume und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.</p> <p>² Es sind vorwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden.</p> |
| Grünflächenziffer (GZ) | Art. 15 | <p>¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF).</p> <p>² Die minimale Grünflächenziffer (GZ) richtet sich nach den Bestimmungen in den Zonenvorschriften (Art. 53 BR).</p> <p>³ Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p> |
| Terrainveränderungen,
Stützmauern,
Böschungen | Art. 16 | <p>¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p>² Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,20 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. In steilem Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über dieses Mass von 1,20 m gehende Höhe unter Beachtung der nachbarrechtlichen Bestimmungen von Art. 79 ff EGZGB (Anhang 2 BR) vorbehalten.</p> <p>³ Unbefestigte Böschungen längs Grenzen und öffentlichen Strassen dürfen eine Neigung von maximal 2 : 3 aufweisen.</p> <p>⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 2 Jahren nach Bauabnahme abzuschliessen.</p> <p>⁵ Zwischen privaten Grundstücken ist wenn möglich auf Einfriedungen zu verzichten.</p> |

IV Neben- und Gemeinschaftsanlagen

- | | | |
|-------------------|----------------|---|
| Autoabstellplätze | Art. 17 | ¹ Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 49 ff BauV). |
|-------------------|----------------|---|

² Für die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt auf öffentliche Strassen gelten das Strassengesetz (SG) und die Strassenverordnung (SV) sowie die VSS-Norm SN 640 273.

³ In den Wohnzonen dürfen keine Autoabstellplätze erstellt werden, welche zonenfremden Bauten zugeordnet werden.

Aussenantennen

Art. 18 ¹ Es gelten Art. 17 und 18 BauV.

² Soweit möglich ist für TV- und Radioanschluss die Gemeinschaftsantennenanlage der GAG Grenchen zu nutzen.

³ Aussenantennen für den Funkverkehr sowie Parabolantennen grösser als 0,80 m² für Sender, die über die Gemeinschaftsantennenanlage nicht empfangen werden können, sind bewilligungspflichtig. Solche Antennen sind in Hintergrundfarbe an der Fassade anzubringen. Der Aufbau von Parabolantennen auf die Dachfläche ist nicht gestattet.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Bauweise

Offene Bauweise

Art. 19 ¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen **Gebäudelänge** gestattet, wenn die ganze Gebäudegruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.

Gestaltungsfreiheit

Art. 20 Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

II Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. 21 ¹ Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

² Das zulässige Mass der **Nutzung** richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 53 BR.

³ Bei Reihen- und Terrassenhäusern und dgl. wird die **GFZo** für die ganze Häuserreihe gemeinsam gerechnet.

Überbauungsziffer (UeZ) **Art. 22** ¹ Die Überbauungsziffer (UeZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 53 BR.

³ Grünflächen gehören zur anrechenbaren Landfläche.

III Bauabstände

Bauabstand von öffentlichen Strassen **Art. 23** ¹ Der Bauabstand von Kantonsstrassen beträgt 5,00 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 SG).

² Unter Vorbehalt von Abs. 3 beträgt der Bauabstand von Verbindungsstrassen 4,00 m und von Sammelstrassen 3,00 m. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

³ Für die Einteilung in Verbindungs- und Sammelstrassen gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung sowie des Richtplans Verkehr und der Überbauungsordnungen.

⁴ Für bewilligungsfreie Bauten (Art. 6 BewD) gilt ein Strassenabstand von 2 m, soweit die Ausfahrtsübersicht nach Strassengesetz und VSS-Norm SN 640 273 nicht eingeschränkt wird. Vordächer von bewilligungsfreien Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 1,50 m zur Strasse bzw. zum Trottoir einzuhalten.

⁵ Vorspringende offene Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 2,00 m in den Strassenabstand bzw. die Baulinie von öffentlichen Strassen der Einwohnergemeinde hineinragen.

⁶ Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen, eine Tiefe von mindestens 5,00 m aufweisen.

⁷ Bei Hauszufahrten und privaten Vorplätzen darf die Ausfahrtsübersicht nach Strassengesetz und VSS-Normen nicht beeinträchtigt werden.

⁸ Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in das Lichtraumprofil von öffentlichen Strassen und Wegen und privaten Strassen hineinragen. Die lichte Breite ist auf einer Breite von 0,50 Metern freizuhalten (Art. 83 SG).

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen **Art. 24** ¹ Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist ein Bauabstand von 2 m einzuhalten. Es gilt Art. 24 Abs. 8 BR. Die lichte Breite ist auf einer Breite von 0,50 Metern freizuhalten (Art. 83 SG).

² In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen ist die Ausfahrtsübersicht nach VSS-Norm SN 640 273 und kantonaler Strassengesetzgebung einzuhalten. Spiegel zur Verbesserung der Übersicht sind nicht zugelassen.

Gewässerraum
a) *Fliessgewässer und stehende Gewässer*

Art. 25 ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser
- Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung im Zonenplan Gewässer festgelegt (Korridor).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für eingedolte Gewässer.

⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

b) *Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung*

Art. 26 Die im Zonenplan Gewässer als „Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung“ festgelegte Fläche ist von den Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV befreit.

c) *Freihaltebereich*

Art. 27 ¹ Der Freihaltebereich bezweckt folgende Massnahmen:

- Gewässerumlegung;
- Revitalisierungsmassnahmen

² Der Freihaltebereich wird für die Realisierung der vorgesehenen Massnahmen beansprucht. Innerhalb dieser Bereiche sind alle übrigen Vorhaben zurückzustellen oder zu koordinieren.

³ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb dieses Raumes müssen den vorgesehenen Massnahmen wenn nötig weichen.

⁴ Bis zur Umsetzung der wasserbaulichen Massnahmen gelten keine landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen.

Bauabstand vom Wald

Art. 28 ¹ Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG) und beträgt 30,00 m.

² Vorbehalten bleiben besondere Regelungen mittels Waldbaulinien gemäss Art. 26 KWaG.

Bauabstand von Zonengrenzen	Art. 29 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie gegenüber nachbarlichem Grund.
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstand)	Art. 30 ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 54 BR festgelegten Grenzabstände zu wahren.
a) Allgemeines	<p>² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Er ist i.d.R. unabhängig von Gebäudlänge bzw. -breite vor den grössten Fensterflächen des Wohnzimmers anzuordnen. Im Streitfall bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes.</p> <p>³ Bei Gebäuden ist für alle übrigen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>⁴ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>⁵ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen.</p>
b) Grenzabstände für eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten	<p>Art. 31 ¹ Für An- und Kleinbauten (Art. 3 & 4 BMBV) genügt allseitig ein Grenzabstand von 2,00 m, sofern die Fassadenhöhe traufseitig von 4,00 m und die Fassadenhöhe giebelseitig von 5,00 m nicht überstiegen wird und die anrechenbare Gebäudefläche nicht mehr als 60,00 m² umfasst.</p> <p>² Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude sind bewohnt. Für sie genügt allseitig der zonengemässe kleine Grenzabstand, sofern die Fassadenhöhe traufseitig von 4,0 m und die Fassadenhöhe giebelseitig von 5,00 m nicht überstiegen wird und die anrechenbare Gebäudefläche nicht mehr als 60,00 m² umfasst.</p> <p>³ Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten im Sinne von Abs. 1 und 2 dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute im Sinne von Abs. 1 und 2 angebaut werden kann.</p>
c) Grenzabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	<p>Art. 32 ¹ Unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) dürfen bis 1,00 m an die Grenze gestellt werden. Mit Zustimmung des Nachbarn ist Grenzanbau möglich. Ausgenommen sind Schwimmbecken, diese müssen einen Grenzabstand von 2,00 m einhalten.</p> <p>² Unterniveaubauten dürfen maximal 1,20 m über das massgebende Terrain herausragen.</p>

d) Anlagen im
Grenzabstand

- Art. 33** ¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl., haben einen Grenzabstand von 2,00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).
- ² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

e) Bauteile im
Grenzabstand

- Art. 34** ¹ Vorspringende **Gebäudeteile** wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen maximal 2,00 m in den Grenzabstand hineinragen **und** müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m zur Grenze einhalten. **Der zulässige Anteil des vorspringenden Gebäudeteiles am entsprechenden Fassadenabschnitt beträgt maximal 50%.**
- ² Rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens einen Rücksprung von 2,00 m aufweisen. Der zulässige Anteil des rückspringenden Gebäudeteiles am entsprechenden Fassadenabschnitt beträgt maximal 40 %.**
- ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Anhang 2 BR) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 16 BR.

f) Unterschreiten der
Bauabstände gegenüber
nachbarlichem Grund

- Art. 35** ¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff EGZGB (Anhang 2 BR) nicht unterschritten werden.
- ² Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten und Anlagen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung frei regeln. Vorbehalten bleibt Art. 37 Abs. 5 BR.
- ³ Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

Gebäudeabstand

- Art. 36** ¹ Der Abstand zweier **Gebäude** muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² Für **eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten** im Sinne von Art. 32 BR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grund-

stück und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 19 Abs. 2 BR.

⁵ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,00 m, für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude bis auf 4,00 m und für An- und Kleinbauten bis auf 2,00 m verkürzt werden.

Messweise

Art. 36

~~Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach der grafischen Darstellung in Anhang 1 BR.~~

IV Baugestaltung

Grundsatz

Art. 37

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Vogelschutz bei Verglasungen

² Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten (www.vogelglas.info).

Fassadenhöhe
a) Abgrabungen

Art. 38

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die sich auf eine Fassadenseite beschränken und deren Breite insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.

b) Mehrhöhe

Art. 39

¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

c) Fassadenhöhe giebelseitig

Art. 40

Von der giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 54 ausgenommen sind Bedachungen, für die aus Rücksicht auf das bestehende

Orts- und Landschaftsbild eine höhere Lage des Firstes geboten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für das Ortsbildschutzgebiet.

d) *Gestaffelte Gebäude*

Art. 41 Für gestaffelte Gebäude gelten die folgenden Masse:

- Staffelung in der Höhe min. 1,50 m
- Staffelung in der Situation min. 2,00 m

Geschosse

Art. 42 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:

- a) Untergeschoss
 - Die Oberkante des darüberliegenden fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie hinausragen.
 - Die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume dürfen nicht mehr als 2/3 der oberirdischen Geschossfläche eines Vollgeschosses ausmachen.
- b) Dachgeschoss
 - zulässige Kniestockhöhe max. 1,50 m, in Ortsbildschutzgebieten max. 1,20 m

Gebäudestellung

Art. 43 ¹ Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Dachgestaltung

a) *Dachform*

Art. 44 ¹ Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.

² Für Gebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	Zulässige Dachform	Min. Neigung	Max. Neigung
W1	Geneigtes Dach	15°	35°
W2, WG	Satteldach, Walmdach	15°	35°
D	Satteldach, Walmdach	30°	45°
IG, ZOEN	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	0°	35°

³ An- und Kleinbauten können mit Flach- oder schwach geneigten Pultdächern versehen werden, falls die Dachfläche nicht mehr als 60 m² beträgt und als Terrasse genutzt oder begrünt wird.

- ⁴ Ausgenommen von den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Abs. 2 sind;
- a) eingeschossige Gebäudeteile,
 - b) kleinere Gebäude,
 - c) vorspringende Gebäudeteile,
 - d) gedeckte Sitzplätze,
 - e) Gebäude, die ausschliesslich Nebennutzflächen aufweisen (u.a. Garagen, Carports, Ateliers, usw.).

b) Dachausbau

Art. 45 ¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zugelassen.

² Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

³ Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

c) Dachaufbauten und -einschnitte

Art. 46 ¹ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

² Für Aufbauten gelten folgenden Richtlinien:

- Bei Gebäuden sind Dachaufbauten nur auf den längsseitigen Dachflächen zugelassen.
- Die Gesamtlänge der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der Fassadenlänge betragen, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden nicht mehr als 30%.
- Aufbauten dürfen nicht näher als 60 cm an First- und Gratlinien herangebaut werden.
- Die Fronten der Aufbauten dürfen nicht über die Hauptfassade vorstehen.
- Dachaufbauten und ihre Bedachungen sowie die Rahmen von liegenden Dachfenstern haben sich in der Farbe dem Hauptdach anzugleichen.
- Auf ein und derselben Dachfläche ist nur ein Typ von Aufbaute zugelassen.
- Zwischen zwei Aufbauten ist ein minimaler Abstand von der Breite der Aufbaute einzuhalten.
- Die Dachneigung von Lukarnen muss bis auf +/- 5° derjenigen des Hauptdaches entsprechen.
- Die Front von Schleppgauben darf maximal eine Höhe von 1,50 m aufweisen.

³ Für Dachflächenfenster gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf nicht mehr als 15 % der betreffenden Hauptdachfläche ausmachen.

⁴ Im Ortsbildschutzgebiet sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Energie **Art. 47** ¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV).

² Bei der gleichzeitigen Erstellung bzw. Erneuerung von sechs oder mehr benachbarten Wohneinheiten ist die Einrichtung einer gemeinsamen Heizanlage zu prüfen. Die Resultate dieser Prüfung sind der Gemeinde mit dem Baugesuch vorzulegen. Aufgrund dieser Unterlagen und basierend auf Art. 13 EnG kann die Baubewilligungsbehörde den Bau einer solchen Anlage anordnen.

³ Die Baukommission kann für die Beurteilung von Bauvorhaben eine Energiefachperson beiziehen.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Bedeutung **Art. 48** ¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

I Nutzungszonen

Wohnzonen (W) **Art. 49** Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV sind zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone (WG) **Art. 50** In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind verboten.

Dorfzone (D) **Art. 51** ¹ Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders vielfältiger Nutzung im Ortskern. Zugelassen sind Bauten mit Geschäfts-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

² Industrie- und reine Lagerbauten, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter des Dorfes beeinträchtigen würden, sind untersagt. Verboten sind insbesondere auch die Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben.

³ Bestehende Gewerbebetriebe können unter Berücksichtigung des Charakters der Dorfzone angemessen erweitert werden.

Industrie- und Gewerbezone (IG) **Art. 52** ¹ In der Industrie- und Gewerbezone dürfen nur Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten erstellt werden. Betriebe mit schädlichen oder lästigen Emissionen und Einwirkungen auf die Umgebung und die benachbarten Zonen sind nicht zugelassen.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Kellerwohnungen sind grundsätzlich untersagt.

³ Innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes ist entlang der Grenze zu anderen Nutzungszonen eine durchgehende Grünhecke oder geschlossene Laubbaumreihe zu pflanzen. Hecken müssen im eingewachsenen Zustand mindestens die halbe, Bäume die ganze Gebäudehöhe erreichen. Einfriedungen sind hinter (gewerbeseitig) dieser Pflanzung zu erstellen und dürfen diese nicht überragen.

Baupolizeiliche Masse

Art. 53 ¹ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	kA	gA	GL	Fh tr	Fh gj	VG	UeZ	GZ	ES
W1	3,00 m	8,00 m	20,00 m ^{a)}	5,50 m	9,50 m	1	-	-	II
W2	5,00 m	10,00 m	35,00 m	8,00 m	12,00 m	2	-	-	II
WG	6,00 m	12,00 m	40,00 m	8,00 m	12,00 m	2	-	0,3 ^{b)}	III ^{e)}
D	3,00 m	6,00 m	35,00 m	8,00 m	12,00 m	max. 2 min. 2	-	0,1	III
BH	3,00 m	6,00 m	35,00 m	8,00 m	12,00 m	2	-	0,3	III
IG	c)	c)	-	15,50 m ^{d)}	19,50 m	-	0,6	-	IV ^{f)}

- a) Die Gebäudelänge erhöht sich um max. 10,00 m, sofern die Mehrlänge der Erstellung von **Anbauten** im Sinne von Art. 31 BR dient und an eine nachbarliche, an der Grenze stehende **An- und Kleinbaute** angebaut werden kann.
- b) bei reinen Wohnbauten gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2.
- c) Grenzabstand innerhalb IG: $\frac{1}{2}$ **traufseitige Fassadenhöhe**, jedoch mindestens 4 m. Grenzabstand gegenüber Nachbarzone: ganze **traufseitige Fassadenhöhe**, jedoch mindestens 8 m.
- d) für technisch bedingte Aufbauten (Kamin, Lüftungsanlagen usw.) kann die maximale **traufseitige Fassadenhöhe** überschritten werden.
- e) Für die Teilparzelle Nr. 1119 muss bei Neubauten im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass innerhalb einer Distanz von 20 m ab Strassenachse eine Schallpegeldifferenz von $\geq 14\text{dB(A)}$ erreicht wird.
- f) Für die Teilparzelle Nr. 268 muss bei Neubauten im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass innerhalb einer Distanz von 7 m ab Strassenachse eine Schallpegeldifferenz von $\geq 9\text{dB(A)}$ erreicht wird.

- kA:** kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 20 BMBV)
gA: grosser Grenzabstand (vgl. Art. 20 BMBV)
GL: Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
Fh tr: traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
Fh gi: giebelseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
VG: Anzahl Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)
UeZ: Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)
GZ: Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)
ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

² Wird die Gestaltungsfreiheit beansprucht, gelten folgende **oberirdische Geschossflächenziffern (GFZo)**:

- W1: GFZo max. 0,45
- W2: GFZo max. 0,6
- WG, D: GFZo max. 0,7

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 54 ¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen (vgl. Art. 93 BauG).

² Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

ZPP 1 Zilte
- Zweck

Art. 55 ¹ Die ZPP 1 bezweckt die Realisierung einer verdichteten Wohnsiedlung sowie die Zuweisung einer Fläche südlich der Baugruppe ‚Am Gässli‘ in die Landwirtschaftszone.

- Art der Nutzung

² Der nicht der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil der ZPP1 ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 49 BR. Die Ansiedlung von publikumsorientierten Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entlang der Paul Jenni-Strasse ist erwünscht. Durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen ist eine gemischte Bevölkerungsstruktur anzustreben.

³ Die Parzelle Nr. 314B ist flächengleich angrenzend an die Parzelle Nr. 189 umzulegen. Die umgelegte Fläche bildet zusammen mit der Parzelle Nr. 189 eine Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 80 BauG. In dieser Zone besteht ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleibt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

- Mass der Nutzung

⁴ Der Nutzungsanspruch der Parzelle Nr. 189 beträgt, abzüglich der von den bestehenden Bauten auf diesem Grundstück beanspruchten **Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**, **600 m² an GFZo**. Dieser Nutzungsanspruch ist durch einen Nutzungstransport auf andere Parzellen innerhalb der ZPP1 zu übertragen.

- ⁵ Die **Geschossflächenziffer oberirdisch** auf dem baulich nutzbaren Teil (Zonenfläche ZPP1 ohne Strassenflächen von Paul Jenni-Strasse und Terrassenstrasse und ohne Landwirtschaftszone gemäss Abs. 4) darf **0,6** nicht überschreiten und **0,5** nicht unterschreiten.
- ⁶ Die **Anzahl der Vollgeschosse** beträgt 2. In der Falllinie des Hanges angeordnete Gebäude in der nördlichen Hälfte der ZPP1 dürfen talseits ein zusätzliches Geschoss aufweisen. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Rahmen der Überbauungsordnung unter Vorbehalt der Beschattungstoleranzen (Art. 22 Abs. 3 BauV) festgesetzt.
- Lärmschutz ⁷ In einem 20,00 m breiten Streifen entlang der Paul Jenni-Strasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV, im dahinterliegenden Teil die Empfindlichkeitsstufe II.
- Grundsätze ⁸ Für das schützenswerte Gebäude Am Gässli 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 68 BR.
- ⁹ Die Erschliessung der Überbauung hat von der Paul Jenni-Strasse zu erfolgen. Erschliessung und Parkierung sind flächensparend und gemeinschaftlich anzuordnen. Der Zugang zur Bushaltestelle ist fussgängerfreundlich anzulegen. Im Westteil ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Paul Jenni-Strasse zur Terrassenstrasse sicherzustellen. Die Paul Jenni-Strasse ist als verkehrsberuhigte Quartierstrasse zu gestalten. Es dürfen keine baulichen Massnahmen getroffen werden, die die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche südlich der Baugruppe ‚Am Gässli‘ in irgendeiner Form behindern. Details werden in der Überbauungsordnung geregelt.
- ¹⁰ Die Überbauung muss in kontinuierlichen Etappen von Westen nach Osten erfolgen. Für die Realisierung ist eine Neuordnung des Grundeigentums (allenfalls mit Landumlegung) vorzunehmen.
- ZPP 2 Gassenacher **Art. 56** ¹ Die ZPP 2 bezweckt die verdichtete Überbauung und zweckmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 177 und eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- Zweck
- Art der Nutzung ² Die ZPP 2 ist für Wohnen bestimmt.
- Mass der Nutzung ³ Die zulässige Gebäudelänge beträgt 40,0 m. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ beträgt mindestens 0,5. Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt 8 m. Die Fassadenhöhe giebelseitig beträgt 12 m. Es sind maximal zweigeschossige Bauten zulässig.

¹ Vgl. Art. 21 BR.

		Der minimale Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nr. 144, 674 und 815 beträgt 5 m, gegenüber der Parzelle Nr. 387 4 m.
- Lärmschutz		⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- Grundsätze		⁵ Die Überbauung ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten.
		⁶ Es ist auf eine gute Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und offener Landschaft zu achten.
		⁷ Der Aussenraum (Wege, Parkierung, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.
		⁸ Die Gestaltung des Vorbereichs entlang der Gasse trägt zu einem attraktiven, siedlungsorientierten Strassenraum bei.
ZPP 3 Stygräbe Süd	Art. 57	¹ Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.
- Zweck		
- Art der Nutzung		² Die ZPP 3 ist für Wohnen bestimmt.
- Mass der Nutzung		³ Im Sektor A gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch: max. 2'350 m² / min. 2'110 m² - Höhenkote für Gebäude (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten): max. 494,00 m ü.M.
		⁴ In den Sektoren B und C gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> - kleiner Grenzabstand: min. 5,00 m - grosser Grenzabstand: min. 10,00 m - Gebäudelänge: max. 35,00 m - Geschoszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss - Fassadenhöhe für Talfassade: max. 7,50 m
		⁵ Zudem gelten in allen Sektoren die folgenden Masse für <ul style="list-style-type: none"> - Kleinbauten und Anbauten: Grenzabstand mind. 2,00 m, Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig max. 3,00 m - Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1,20 m, Grenzabstand min. 1,00 m - Unterirdische Bauten: Grenzabstand min. 1,00 m - Vorspringende Gebäudeteile: zulässige Tiefe max. 2,00 m, zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40% - Gestaffelte Gebäude: Staffelung in der Höhe min. 2,50 m, Staffelung in der Situation min. 4,00 m - Untergeschoss: max. 1,20 m über Fassadenlinie - Attikageschoss: muss talseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um min. 2,00 m zurückversetzt sein, Höhe max. 3,50 m

- Lärmschutz ⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

- Grundsätze ⁷ Es sind nur Flachdächer zugelassen.

- ⁸ Die Überbauung im Sektor A ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und gut in die Hanglage einzugliedern. Terrassenhäuser gemäss Art. 23 BauV sind zulässig.

- ⁹ Im Sektor A ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) zum Anschlusspunkt gemäss UeO Stygräbe Nord zu schaffen.

- ¹⁰ Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.

- ¹¹ Die Wildhecke entlang des Gässli ist auf einer Breite von 7,00 m zu erhalten und nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Eingewachsene Einzelbäume dürfen entfernt werden; sie sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- ¹² Die ZPP 3 befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solange der obere Teil des Hanges (UeO Stygräbe Nord) nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

ZPP 4 Kiesabbau und Auffüllung Büttenberg

Art. 58 Separates Planerlassverfahren.

Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung

Art. 59 Die folgenden Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung bleiben rechtskräftig:

- UeO Stygräbe Nord (Genehmigung 7.6.2019)
- UeO Gassenacher (Genehmigung 9.5.2019)
- UeO Zilte (Genehmigung 14.10.1999)
- UeO Kiesgrube Safnern (Genehmigung 11.3.1996)
- UeO Blämund (Genehmigung 25.1.1993)
- UeO Im Tal (Genehmigung 15.3.1991)
- UeO Stygräbe (Genehmigung 29.8.1988)
- UeO Am Gässli (Genehmigung 29.8.1988)
- UeO Moosweg (Genehmigung 11.9.1986)
- USP Uferschutzplan (Genehmigung 8.5.2008)

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

Art. 60 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
-------------	-----------------	--------------------------	----

ZOEN A	Schulanlage Sportplatz	Mehrheitlich bestehend. Keine neuen Hauptgebäude, Erneuerungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen. Für das erhaltenswerte Gebäude Bergstrasse 20 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 68 BR.	II
ZOEN B	Werkhof, Zivilschutzanlage	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: kA = 5 m gA = 10 m GL = 35 m Fh tr = 8 m Fh gi = 12 m VG = 2	II
ZOEN C	Gemeindeverwaltung	Bestehend. Für das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse 62 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 68 BR. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: kA = 3 m gA = 6m GL = 35 m Fh tr = 8 m Fh gi = 12 m VG = 2 GZ = 0,1	III
ZOEN D	Sportanlagen	Eingeschossige Bauten für Garderoben, Dusch- und Toilettenräume, Aufenthaltsräume, Gerätemagazine und dgl. sind zugelassen. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Fh tr = 4 m Min. Grenzabstand = 4 m	III
ZOEN E	Abwasserreinigungsanlage	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: kA/gA = Fh tr bzw. mind. 8 m Fh tr = 15,5 m Fh gi = 19,5 m UeZ = 0,6	III
ZOEN F	Pumpwerk	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: kA = 5 m gA = 10 m	III

		<p>GL = 35 m Fh tr = 8 m Fh gi = 12 m VG = 2</p>	
--	--	---	--

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 61 ¹ In den Zonen für Sport und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung:	ES
ZSF 1	Reitsportanlage mit Stallungen, Reithalle, Aussenreitplätzen, Nebenräumen, Erschliessung und Parkierung	Im schraffierten Bereich dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Fassadenhöhe traufseitig = 9 m Gebäudelänge = 65 m kA/gA = Fh tr bzw. mind. 8 m UeZ = 0,6 Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Industrie- und Gewerbezone IG gemäss Art. 52 BR.	III
ZSF 2	Aussenanlagen für den Reitsport	Aussenanlagen wie Weide, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz	III

² Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Übergang in die Landschaft ist mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen zu gestalten.

³ Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Grünzonen (GR)

Art. 62 ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Es sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind (Art. 79 BauG).

² Die Grünzonen sind als Grünfläche zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortheimische Bäume, Sträucher und Rasen zu verwenden.

Landwirtschaftszone (LWZ)

Art. 63 ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Voranfrage empfohlen (Abklärung bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Bauernhofzone (BH)	Art. 64	<p>¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</p> <p>² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorfzone gemäss Art. 51 BR.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p>
--------------------	----------------	--

II Schutzzonen, Schutzgebiete

Uferschutzzone	Art. 65	Der im Zonenplan bezeichnete Perimeter „USP Uferschutzplan“ umfasst den Uferbereich des Nidau-Büren-Kanals und des Häftli. Die Nutzung und die Gestaltung richten sich nach dem Uferschutzplan (Genehmigung 08.05.2008).
Grundwasserschutzzone	Art. 66	Die Quell- und Grundwasserschutzzone umfassen die Bereiche der Trinkwasserfassungen. Ausdehnung und Nutzungsbefugnisse richten sich nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und deren Ausführungsbestimmungen (Schutzzonenplan und Schutzzonenreglement).
Ortsbildschutzgebiet	Art. 67	<p>¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 88 BauG.</p> <p>² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p>
Baudenkmäler	Art. 68	<p>¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Enthaltung regelt das übergeordnete Recht (Art. 10a-10e BauG).</p> <p>³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> – schützenswerte Baudenkmäler oder – erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, – ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Geschützte Kulturobjekte	Art. 69 Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Brunnen und Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.
Historische Verkehrswege	<p>Art. 70 ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>
Archäologische Schutzgebiete	<p>Art. 71 ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p> <p>³ Als Schutzgebiet gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ischlag: Grabhügel unbekannter Zeitfeststellung (AHI 322.002) – Barthlomeehof: Römische Siedlungsreste und mittelalterliche Gräber (AHI 322.003) – Schösslihubel: Mittelalterliche Burg (AHI 322.004) – Moosmühle: Römische Siedlungsreste (AHI 322.005) <p>⁴ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</p>
Landschaftsschongebiete	<p>Art. 72 ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind freiwillige Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>³ Zur Beurteilung von Baugesuchen kann die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachinstanz beiziehen.</p>

Landschaftsschutz- gebiete	<p>Art. 73 ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>² Im Landschaftsschutzgebiet gelten alle Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken, Ufer- und Bachbestockungen, Naturufer und Schilfbestände als geschützt.</p> <p>³ Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, welchen den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>
Naturschutz -Kantonale Schutz- gebiete und -objekte	<p>Art. 74 ¹ Das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet Häftli, umfassend die Altläufe der Aare und Zihl sowie deren Uferbereiche, untersteht dem Schutz des Staates und ist im Verzeichnis der Naturschutzgebiete aufgeführt (Naturschutzgebiet NI 4.1.1.80 Häftli, RRB Nr. 4313 vom 22.12.1982).</p> <p>² Das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet Meienriedloch, umfassend den Altlauf der Zihl sowie deren Uferbereiche und den sogenannten Sandwurf, untersteht dem Schutz des Staates und ist im Verzeichnis der Naturschutzgebiete aufgeführt (Naturschutzgebiet 4.1.1.4 Meienriedloch, RRB Nr. 1634 vom 13.4.1934).</p> <p>³ Der im Zonenplan bezeichnete Schalenstein III aus Montblancgranit (Koord. 589 425 / 222 826) untersteht dem Schutz des Staates und ist im Verzeichnis der Naturdenkmäler aufgeführt (Naturdenkmal N102 G65 Schalenstein III, RRB Nr. 2700 vom 11.5.1954).</p>
- Kommunale Natur- schutzgebiete	<p>⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete Chugelwald (N1) und Talgraben (N2) stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Es gelten die entsprechenden Schutz- und Pflegebestimmungen.</p> <p>⁵ Für den Riedrainweiher besteht ein absolutes Veränderungsverbot. Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Ausreuten von Gehölzen und Hecken, sowie das Fällen von Bäumen sind verboten.</p>
- Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p>⁶ Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand geschützt (Hecken u. Feldgehölz: Art. 18 NHG, Art. 27 Kant. NSchG; Ufergehölz Art. 21 NHG). Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.</p>
- Hochstämmige Obstbäume/ Obstbaumwiesen/ Obstgärten	<p>⁷ Die hochstämmigen Obstbäume, Obstbaumwiesen und -gärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Die Gemeinde kann an die Neupflanzungen Beiträge leisten.</p>

- Einzelbäume	<p>⁸ Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten an derselben Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen. Über Ausnahmen, Bewilligungen und entsprechende Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle (Art. 41 Kant. NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinden). Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.</p>
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	<p>Art. 75 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.</p>
Ersatzmassnahmen	<p>Art. 76 ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für die Wiederherstellung oder für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>
Fördermassnahmen	<p>Art. 77 ¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).</p> <p>² Sie kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung öffnen.</p>
Gefahrengebiete	<p>Art. 78 ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen</p> <p>³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Baueingabe; Allgemeines	Art. 79 Für Form und Inhalt des Baugesuchs, des Situationsplans und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets (BewD) massgebend.
Baueingabe; Besondere Anforderungen	<p>Art. 80 ¹ Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p> <p>² Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.</p> <p>³ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen – Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten – Lage und Gestaltung der vorgesehenen Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl. – Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	Art. 81 Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.
Zuständigkeiten	Art. 82 Die Aufgaben und Befugnisse von Gemeinderat und Baukommission werden im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	Art. 83	Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
Übergangsbestimmungen	Art. 84	Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 und 47 BauG.
Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 85	Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">– Baureglement (Genehmigung 7.10.1991)– Zonenplan (Genehmigung 7.10.1991)– Baulinienpläne inkl. Strassenalignemente
Inkrafttreten	Art. 86	<p>¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p> <p>² Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Zonenplan Gewässer und Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p> <p>³ Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.</p>

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 9. Mai bis 10. Juni 2019
Vorprüfung vom 30. Juli 2020

Publikation im Amtsblatt vom 16. Februar 2022
Publikation im Amtsanzeiger vom 17. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom 17. Februar bis 21. März 2022

Einspracheverhandlung am 21. April 2022
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: 3
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde Safnern

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Safnern, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

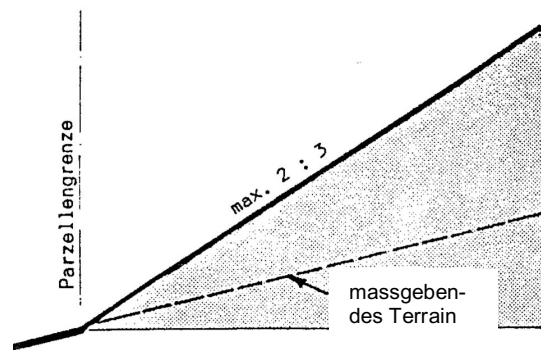
ANHANG 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

1. Stützmauern und Böschungen längs Grenzen

Böschungen

Art. 16 Abs. 3 BR:

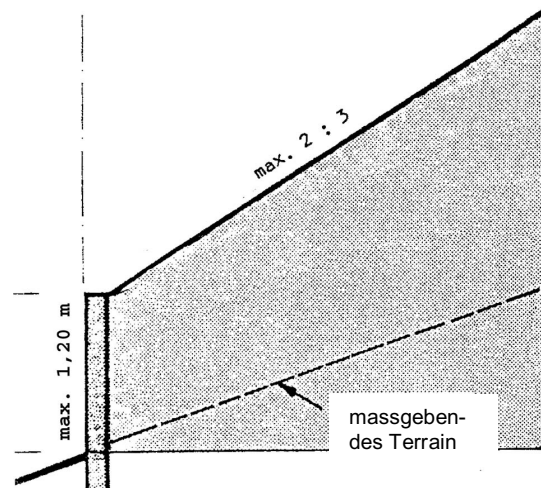
Unbefestigte Böschungen längs Grenzen und öffentlichen Strassen dürfen eine Neigung von maximal 2 : 3 aufweisen.



Stützmauern

Art. 16 Abs. 2 BR:

Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,20 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. In steilem Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über dieses Mass von 1,20 m gehende Höhe unter Beachtung der nachbarrechtlichen Bestimmungen von Art. 79 ff EGZGB (Anhang 2 BR) vorbehalten.

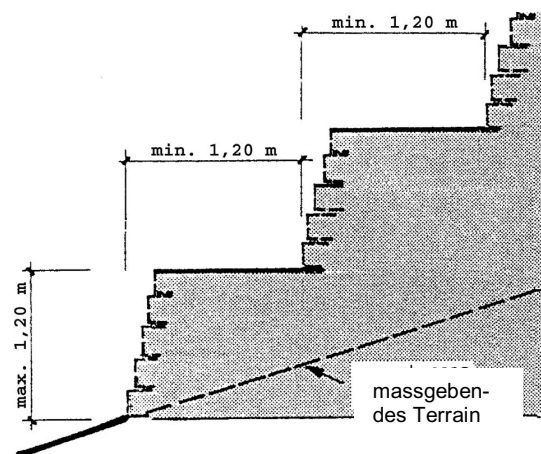


Auffüllungen hinter Stützmauern:

Die Bestimmungen über Stützmauern und Böschungen längs Grenzen gelten innerhalb des Grenzabstands von 3 m.

In steilem Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über das Mass von 1,20 m gehende Höhe vorbehalten.

Genügend gesicherte Böschung durch Blockwurf, vorfabrizierte Böschungssteine, ingenieurbio-logische Massnahmen und dgl.



ANHANG 2 NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)

Fassung vom 7.6.1970

<p>C. Nachbarrecht</p> <p>I. Bauten und Pflanzungen</p> <p>1. Grenzabstände</p>	<p>Art. 79</p>	<p>¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.</p> <p>² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.</p> <p>³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.</p>
<p>2. An- und Nebenbauten</p>	<p>Art. 79a</p>	<p>Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.</p>
<p>3. Vorspringende Bauteile</p>	<p>Art. 79b</p>	<p>Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>
<p>4. Abort- und Düngergruben</p>	<p>Art. 79c</p>	<p>¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.</p> <p>² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.</p>
<p>5. Hofstattrecht</p>	<p>Art. 79d</p>	<p>¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.</p> <p>² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.</p>

- | | | |
|--------------------------------------|----------|---|
| 6. Brandmauern | Art. 79e | Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen. |
| a Pflicht | | |
| b Mitbenützung | Art. 79f | <p>¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p>² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.</p> <p>³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p> |
| c Erhöhung | Art. 79g | Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen. |
| 7. Stützmauern und Böschungen | Art. 79h | <p>¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.</p> <p>² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p>³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.</p> |
| a Pflicht zur Errichtung; Ausführung | | |
| b Eigentum | Art. 79i | <p>¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.</p> <p>² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.</p> |
| 8. Einfriedungen | Art. 79k | <p>¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.</p> <p>² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.</p> <p>³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p> |

- | | | |
|--|----------|--|
| 9. Bäume und Sträucher | Art. 79l | <p>¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">– 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;– 3 m für hochstämmige Obstbäume;– 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurück geschnitten werden;– 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben. <p>² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.</p> <p>² Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.</p> |
| 10. Entzug von Licht und Sonne | Art. 79m | <p>¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.</p> <p>² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.</p> |
| 11. Benützung von Mauern an der Grenze | Art. 79n | <p>An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.</p> |
| 12. Betreten des nachbarlichen Grundes | Art. 79o | <p>Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.</p> |

ANHANG 3 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz	
aGF	anrechenbare Gebäudefläche	
aGrF	anrechenbare Grünfläche	
aGSF	anrechenbare Grundstückfläche	
Art.	Artikel	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BGF	Bruttogeschossfläche	
BR	Baureglement	
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	
BH	Bauernhofzone	
D	Dorfzone	
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	BSG 211.1
EnG	Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe	
Fh	Fassadenhöhe	
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig	
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig	
FrSV	Freisetzungsverordnung	SR 814.911
gA	grosser Grenzabstand	
GB	Gartenbauzone	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GL	Gebäudelänge	
GR	Grünzonen	
GZ	Grünflächenziffer	
IG	Industrie- und Gewerbezone	
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	
kA	kleiner Grenzabstand	
KDP	Kantonale Denkmalpflege	
KwaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
lit.	Littera (Buchstabe)	
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	

SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
UeZ	Überbauungsziffer	
USG	Umweltschutzgesetz	SR 814.01
USP	Uferschutzplan	
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	
W	Wohnzone	
W2	Wohnzone 2	
WG	Wohn- und Gewerbezone	
WG2	Wohn- und Gewerbezone	
ZGB	Zivilgesetzbuch	SR 210
ZOEN	Zone für öffentliche Nutzungen	
ZPP	Zone mit Planungspflicht	
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	