



Einwohnergemeinde Safnern

Überbauungsordnung Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Änderung Zonenplan und Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

4. Juli 2016

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Thomas Berz
Laura Chavanne
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile	5
Art. 5	Inhalte Überbauungsplan	5
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung	6
Art. 7	Baubereiche	6
Art. 8	Bereich Hauszugang.....	6
Art. 9	Bereich Gartensitzplatz	6
Art. 10	Mass der Nutzung.....	6
Art. 11	Weitere Masse	7
Art. 12	Baugestaltung	7
Art. 13	Dachgestaltung	7
Art. 14	Waldabstand	7
C	Aussenraum und Terraingestaltung	8
Art. 15	Grünbereich.....	8
Art. 16	Terraingestaltung.....	8
Art. 17	Bäume.....	8
Art. 18	Umgebungsgestaltungsplan.....	8
D	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 19	Strassenerschliessung	9
Art. 20	Notzufahrt.....	9
Art. 21	Parkierung	9
Art. 22	Fussweg.....	9
Art. 23	Abwasserleitung.....	9
Art. 24	Abfallentsorgung.....	10
E	Weitere Bestimmungen	10
Art. 25	Energie	10
Art. 26	Naturgefahren	10
Art. 27	Entwässerung.....	10
Art. 28	Parzellierung.....	10
Art. 29	Vereinbarungen.....	10
Art. 30	Inkrafttreten	10
	Genehmigungsvermerke	11

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Stygräbe Nord bezweckt: <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung einer in die Hanglage eingepassten Wohnüberbauung,• die zweckmässige Erschliessung,• die Sicherung von Schutzmassnahmen gegen Hangrutschungen.
Wirkungsbereich	Art. 2 <ol style="list-style-type: none">1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.2 Der Perimeter ist in die Sektoren A und B unterteilt.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 <ol style="list-style-type: none">1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.2 Die in den Überbauungsvorschriften verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.
Bestandteile	Art. 4 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht.
Inhalte Überbauungsplan	Art. 5 <ol style="list-style-type: none">1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:<ul style="list-style-type: none">• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung• Abgrenzung der Sektoren A und B• Baubereiche, Bereiche Hauszugang und Bereiche Gartensitzplatz• Detailerschliessungsstrasse, Hauszufahrten, Fusswege, Besucherparkplätze, Kehrachtsammelstelle• Grünbereich, Bäume• Waldabstandslinie• Sichtlinien und Sichtbereiche der Einmündung in den Höheweg2 Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:<ul style="list-style-type: none">• Höhenlinien• Abwasserleitung• Gefahrengbiet mittlerer Gefährdung• Parzellierung bestehend/neu• Bestehende Bauten• Wald

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 6 <ol style="list-style-type: none">1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.2 Der Sektor A ist für den Bau von freistehenden oder zusammengebauten Einfamilienhäusern bestimmt. Es dürfen maximal 19 Familienwohnungen erstellt werden. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV).3 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.
Baubereiche	Art. 7 <ol style="list-style-type: none">1 Im Sektor A sind sämtliche Hauptbauten inkl. vorspringender Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche zu realisieren.2 Unterirdische Bauten dürfen über die Baubereiche hinausragen.
Bereich Hauszugang	Art. 8 <ol style="list-style-type: none">1 Im Bereich Hauszugang können Bauten für den Eingangs- und Zufahrtsbereich (z.B. Rampen, Treppen, Vordächer) sowie Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m² (z.B. Fahrradunterstände) errichtet werden.2 Ungedeckte Autoabstellplätze sind zulässig. Längsparkierung ist nicht gestattet.3 Die Vorschriften zum Bauabstand von öffentlichen Strassen gemäss Art. 24 Baureglement bleiben vorbehalten.
Bereich Gartensitzplatz	Art. 9 <ol style="list-style-type: none">1 Der Bereich Gartensitzplatz ist für die Erstellung von Aussensitzplätzen bestimmt. Überdachte Sitzplätze, Pergolen und Windschutzwände sind zulässig.2 Terrainaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind bis zur Oberkante des fertigen Bodens des talseitigen untersten Vollgeschosses zulässig. Für die Gestaltung des Terrains gelten die Bestimmungen gemäss Art. 15.
Mass der Nutzung Sektor A	Art. 10 <ol style="list-style-type: none">1 Im Sektor A gelten folgende Masse:<ol style="list-style-type: none">a. Gebäudelänge und -abstände sind innerhalb der Baubereiche frei wählbar.b. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.c. Die Fläche der Baubereiche A1 bis A3 darf maximal zu 7/8 überbaut werden.d. In den Baubereichen A1 bis A3 dürfen die Gebäude (inklusive Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten) folgende Höhenkoten nicht überragen:<ul style="list-style-type: none">• Auf zwei Dritteln der Länge des Baubereichs: 5,3 m über Kote Höheweg• Auf einem Drittel der Länge des Baubereichs: 2,8 m über Kote Höheweg

- e. In den Baubereichen A4 bis A8 beträgt die Fassadenhöhe bergseitig auf zwei Dritteln der Länge des Baubereichs max. 7,0 m, auf einem Drittel der Länge des Baubereichs max. 3,0 m. Die talseitige Fassadenhöhe beträgt max. 7,5 m. Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die max. zulässige Fassadenhöhe nicht überragen.
- Sektor B**
- 2 Im Sektor B gelten folgende Masse:
- a. kleiner Grenzabstand: min. 5,0 m
 - b. grosser Grenzabstand: min. 10,0 m
 - c. Gebäudelänge: max. 35,0 m
 - d. Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
 - e. Fassadenhöhe traufseitig: max. 7,5 m
- Weitere Masse**
- 3 Zudem gelten die folgenden Masse für
- a. Gestaffelte Gebäude (Sektoren A und B):
 - Staffelung in der Höhe mind. 2,5 m
 - Staffelung in der Situation mind. 4,0 m
 - b. Geschosse (Sektoren A und B):
 - Untergeschoss: max. 1,2 m über Fassadenlinie
 - c. Unterirdische Bauten (Sektoren A und B):
 - Grenzabstand mind. 1,0 m
 - d. Vorspringende Gebäudeteile (Sektor B):
 - Zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - Zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
 - e. Rückspringende Gebäudeteile (Sektor B):
 - Zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - Zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%

Art. 11

- Baugestaltung**
- 1 Die Hauptbauten sind grundsätzlich parallel zur Baubereichsabgrenzung auszurichten.
- 2 Es ist auf eine zurückhaltende Architektur und Gestaltung zu achten, die der exponierten Hanglage gerecht wird. Grelle Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig. Materialisierung und Farbgebung sind auf die Umgebung abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren zu bemustern.
- 3 An- und Kleinbauten sind als architektonische Einheit mit den Hauptbauten zu gestalten.

Art. 12

- Dachgestaltung**
- 1 Haupt-, An- und Kleinbauten sind mit Flachdach auszubilden.
- 2 Flachdächer ab 20 m² sind, soweit sie nicht zur Energiegewinnung oder als begehbarer Aussenraum dienen, extensiv zu begrünen.
- 3 Energiegewinnungsanlagen sind allseitig um mindestens 1,0 m vom Dachrand zurückzusetzen.

Art. 13

- Waldabstand**
- Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 15,0 m einzuhalten. Die Waldabstandslinie ist im Überbauungsplan eingetragen.

C Aussenraum und Terraingestaltung

- Grünbereich**
- Art. 14**
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereiche sind für die Bewohnerinnen und Bewohner bestimmt. In den Grünbereichen können Gärten und Kinderspielplätze angeordnet werden.
 - 2 Die Grünbereiche sind naturnah zu gestalten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.
 - 3 Die Einfriedung von Grundstücken durch Hecken mit standortgerechten Pflanzen bis zu einer Höhe von 1,20 m ist gestattet. Mit Einwilligung des Nachbarn sind einzelne höhere Sträucher in der Hecke erlaubt. Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt.
 - 4 Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielplätze und Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach Art. 44 und 45 BauV nachzuweisen.
 - 5 Die grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG ist im Überbauungsplan eingetragen.
- Terraingestaltung**
- Art. 15**
- 1 Der natürliche Terrainverlauf ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
 - 2 Für Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 16 Baureglement.
 - 3 Sichtbare Teile von Stützmauern sind mit Ortsbeton oder kleinformatigen Natursteinen (Trockenmauer, Steinkörbe, o.ä.) auszubilden. Die Verwendung von grossformatigen Blocksteinen ist nicht zugelassen.
 - 4 Die Detailerschliessungsstrasse und die Hauszufahrten sind so anzulegen, dass sie möglichst dem gewachsenen Terrain folgen.
- Bäume**
- Art. 16**
- Die gemeinschaftlichen Bereiche sind mit standortgerechten Hochstamm-bäumen zu begrünen. Die ungefähre Anzahl und Lage ist im Überbauungsplan dargestellt. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Strasse zu pflanzen.
- Umgebungsgestaltungsplan**
- Art. 17**
- Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 78 Baureglement einzureichen.

D Erschliessung und Parkierung

- Strassenerschliessung**
- Art. 18**
- 1 Die Zufahrt zu den Baubereichen A1 bis A3 erfolgt ab dem Höheweg.
 - 2 Die Zufahrt zu den Baubereichen A4 und A5 erfolgt ab der im Überbauungsplan eingetragenen Detailerschliessungsstrasse.
 - 3 Die Zufahrt zu den Baubereichen A6 und A7 erfolgt über die bestehende Erschliessung (Parzelle Nr. 689).
 - 4 Die Zufahrt zum Baubereich A8 erfolgt über die Parzelle Nr. 569 (privatrechtliches Wegrecht von 3,0 m Breite im Grundbuch eingetragen).
 - 5 Die Zufahrten zu den Baubereichen sind im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt. Sie sind möglichst flächensparend anzulegen. Ihre definitive Lage und Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
 - 6 Die im Überbauungsplan eingetragenen Sichtbereiche (gemäss VSS-Richtlinie SN 640 042 und SN 640 0439) sind freizuhalten.
 - 7 Die Zufahrt zum Sektor B erfolgt über die private Strassenparzelle Nr. 689.
- Notzufahrt**
- Art. 19**
- 1 Die Notzufahrt erfolgt über die Detailerschliessungsstrasse und die Hauszufahrten.
 - 2 Die Notzufahrten sind entsprechend zu dimensionieren und müssen jederzeit für die Sicherheitsdienste zugänglich sein.
- Parkierung**
- Art. 20**
- 1 Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Pro Wohnung sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu erstellen.
 - 2 Im Sektor A sind Garagen oder überdeckte Autoabstellplätze nur innerhalb der Baubereiche A1 bis A8 zulässig. Im Bereich Hauszugang sind ungedeckte Abstellplätze gemäss Art. 8 Abs. 2 und 3 gestattet.
 - 3 Im Sektor A sind zentrale Besucherparkplätze zu erstellen. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan eingetragen.
- Fussweg**
- Art. 21**
- Der im Überbauungsplan eingetragene Fussweg dient als öffentliche Wegverbindung zwischen dem Gässli und dem Höheweg. Er ist gleichzeitig mit dem weiterführenden Fussweg im Perimeter der ZPP Stygräbe Süd zu erstellen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Abwasserleitung**
- Art. 22**
- Die bestehende öffentliche Abwasserleitung ist im Überbauungsplan als Hinweis eingetragen. Gegenüber der Leitung ist ein Bauabstand von 2,0 m einzuhalten.

- Abfallentsorgung**
- Art. 23**
- ¹ Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Safnern.
 - ² Im Sektor A ist eine gemeinschaftliche Kehrrechtsammelstelle einzurichten. Die Überdachung und Einhausung ist zulässig. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan eingetragen.

E Weitere Bestimmungen

- Energie**
- Art. 24**
Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 47 Baureglement.

- Naturgefahren**
- Art. 25**
Zum Schutz vor Hangmuren erfolgt die Bebauung nach Möglichkeit von oben nach unten. Im Falle einer Bebauung von unten nach oben sind die zuerst erstellten Gebäude im unteren Teil des Hanges mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

- Entwässerung**
- Art. 26**
Das im Wirkungsbereich anfallende Oberflächenabwasser kann nicht versickert werden. Das Wasser ist im Sinn von Art. 7 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 1. Januar 2011 und nach Massgabe der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Safnern abzuleiten.

- Parzellierung**
- Art. 27**
Im Überbauungsplan ist eine mögliche Parzellierung zur Aufteilung der Baubereiche hinweisend dargestellt.

- Vereinbarungen**
- Art. 28**
Soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 4. Juli 2013 festgelegt, sind sämtliche privatrechtlichen Aspekte mittels Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu regeln.

- Inkrafttreten**
- Art. 29**
- ¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
 - ² Mit dem Inkrafttreten wird die Überbauungsordnung Nr. 129 Stygräbe (genehmigt am 29.08.1988) aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	03. April bis 04. Mai 2014
1. Vorprüfung vom	25. März 2015
2. Vorprüfung vom	07. März 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	26. Januar 2017
Öffentliche Auflage vom	26. Januar bis 27. Februar 2017

Einspracheverhandlung am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident _____ Die Gemeindeschreiberin _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Safnern, den _____ Die Gemeindeschreiberin _____

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

**Waldabstandslinie genehmigt
durch das Amt für Wald**