



Einwohnergemeinde Safnern

## Aktualisierung der Ortsplanung

---

### Baureglement (BR)

#### Zweite Mitwirkung

Graue Schrift	Unveränderte Inhalte gemäss altem Baureglement (genehmigt am 30.01.2014 inkl. Änderungen 2016 (Aufhebung Art. 23, Ergänzung Art. 83), 2019 (Änderung Art. 56 Abs. 3), 2019 (Ergänzung Art. 56 <sup>bis</sup> ZPP Stygräbe Süd), 2022 (Ergänzung Art. 58 ZöN G), 2023 (BMBV und Gewässerräume)
Schwarze Schrift	Wortlaut gemäss Musterbaureglement
Blaue Schrift:	Formelle Änderung
Rote Schrift:	Materielle Änderung

*Änderungen gegenüber der Mitwirkungsfassung vom 27.03.2023 sind hellgrün hinterlegt und Gegenstand der zweiten öffentlichen Mitwirkung.*

Bern, 6. November 2023

Impressum

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Safnern  
Hauptstrasse 62  
2553 Safnern

**Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

**Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Martin Lutz

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	7	3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	28
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>11</b>	Art. 17 ZPP-Grundsätze.....	28
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	11	Art. 18 ZPP 1 Zilte .....	28
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	11	Art. 19 ZPP 2 Gassenacher .....	30
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	11	Art. 20 ZPP 3 Stygräbe Süd .....	32
<b>2 Nutzungszonen .....</b>	<b>12</b>	Art. 21 ZPP 4 Kiesabbau und Auffüllung Büttenberg.....	34
<b>2.1 Wohn-, Misch-, Dorf- und Arbeitszonen.....</b>	<b>12</b>	Art. 22 ZPP 5 Terrassenstrasse.....	35
Art. 4 Art der Nutzung.....	12	<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>37</b>
Art. 5 Mass der Nutzung.....	13	Art. 23 Besondere baurechtliche Ordnungen.....	37
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ....</b>	<b>19</b>	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens.....</b>	<b>38</b>
Art. 6 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	19	<b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung .....</b>	<b>38</b>
Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	21	Art. 24 Gestaltungsgrundsätze.....	38
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....</b>	<b>22</b>	Art. 25 Bauweise .....	39
Art. 8 Grünzone (GR) .....	22	Art. 26 Stellung der Bauten .....	39
Art. 9 Bauernhofzone (BH).....	22	Art. 27 Fassadengestaltung .....	40
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....</b>	<b>22</b>	Art. 28 Dachgestaltung / -form .....	40
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	22	Art. 29 Dachausbau .....	41
<b>2.5 Weitere Bauabstände .....</b>	<b>23</b>	Art. 30 Dachaufbauten .....	41
Art. 11 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen.....	23	Art. 31 Aussenraumgestaltung allgemein .....	43
Art. 12 Bauabstand von Zonengrenzen .....	24	Art. 32 Aussenraumgestaltung Industrie- und Gewerbezone (IG) .....	44
Art. 13 Bauabstand von Strassen und Wegen .....	25	Art. 33 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen .....	44
Art. 14 Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	26	Art. 34 Abstellplätze für Fahrzeuge.....	45
Art. 15 Bauabstand für Windenergieanlagen.....	27	Art. 35 Reklamen und Plakatierung.....	46
Art. 16 Gebäudeabstand.....	27	Art. 36 Aussenantennen .....	46
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>28</b>	Art. 37 Gestaltungsspielraum.....	47
		<b>4.2 Qualitätssicherung.....</b>	<b>47</b>
		Art. 38 Fachberatung.....	47

Art. 39	Qualifizierte Verfahren .....	48
<b>4.3</b>	<b>Energie und Siedlungsökologie .....</b>	<b>48</b>
Art. 40	Energie .....	48
Art. 41	Siedlungsökologie .....	49
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>50</b>
<b>5.1</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>50</b>
Art. 42	Ortsbilschutzgebiet .....	50
Art. 43	Strukturerhaltungsgebiet.....	50
<b>5.2</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>	<b>51</b>
Art. 44	Baudenkmäler .....	51
Art. 45	Geschützte Kulturobjekte .....	51
Art. 46	Historische Verkehrswege .....	51
Art. 47	Archäologisches Schutzgebiet.....	52
Art. 48	Hochstämmige Obstbäume / Obstbaumwiesen / Obstgärten ...	52
Art. 49	Geschützte Einzelbäume .....	53
Art. 50	Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer .....	53
Art. 51	Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung .....	54
Art. 52	Freihaltebereich Gewässerentwicklung.....	54
Art. 53	Landschaftsschongebiet.....	54
<b>5.3</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft.....</b>	<b>55</b>
Art. 54	Landschaftsschutzgebiet.....	55
Art. 55	Geologisches Schutzobjekt .....	55
Art. 56	Kommunales Naturschutzgebiet.....	56
Art. 57	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere .....	57
<b>5.4</b>	<b>Ersatz- und Fördermassnahmen .....</b>	<b>57</b>
Art. 58	Ersatzmassnahmen .....	57
Art. 59	Fördermassnahmen.....	57
<b>5.5</b>	<b>Naturgefahren .....</b>	<b>58</b>
Art. 60	Gefahrengebiete.....	58

<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>60</b>
Art. 61	Hinreichende Erschliessung.....	60
Art. 62	Widerhandlungen.....	60
Art. 63	Inkrafttreten .....	61
Art. 64	Aufhebung bestehender Vorschriften.....	61
Art. 65	Übergangsbestimmungen .....	61
	<b>Genehmigungsvermerke.....</b>	<b>63</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>65</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Begriffe und Messweisen .....</b>	<b>65</b>
A1.1	Attikageschoss .....	65
A1.2	Gebäudelänge .....	66
A1.3	Bauabstände .....	66
A1.4	Stützmauern und Böschungen längs Grenzen .....	68
A1.5	Nutzungsziffer .....	69
A1.6	Altrechtliche Nutzungsziffern .....	70
<b>Anhang 2</b>	<b>Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (EG ZGB) .....</b>	<b>73</b>
	<b>Beilage .....</b>	<b>79</b>
<b>B1</b>	<b>Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen</b>	<b>79</b>
B1.1	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (behördenverbindlich) .....	79
B1.2	Bauinventar (grundeigentümerverbindlich) .....	79
B1.3	Archäologisches Inventar (grundeigentümerverbindlich) .....	81
B1.4	Wanderrouuten im Sachplan (behördenverbindlich) .....	81
B1.5	Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich).....	81
B1.6	Bedeutende Lebensräume (grundeigentümerverbindlich).....	82
B1.7	Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich).....	82
B1.8	Grundwasserschutzzonen (grundeigentümerverbindlich) .....	83
B1.9	Uferschutzplanung (grundeigentümerverbindlich) .....	83
B1.10	Wald (grundeigentümerverbindlich) .....	83

## Abkürzungen

Abs.	Absatz	GZ	Grünflächenziffer
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz
aGrF	anrechenbare Grünfläche	JSG	Eidgenössisches Jagdgesetz
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	kA	kleiner Grenzabstand
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	KDP	Kantonale Denkmalpflege
ANF	Abteilung Naturförderung des LANAT	KEnG	Kantonales Energiegesetz
Art.	Artikel	KEnV	Kantonale Energieverordnung
ASTRA	Bundesamt für Strassen	KWaG	Kantonales Waldgesetz
AZ	Ausnützungsziffer	KWaV	Kantonale Waldverordnung
BauG	Kantonales Baugesetz	LANAT	Amt für Landwirtschaft und Natur
BauV	Kantonale Bauverordnung	Lit.	Littera
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche	MWAR	Kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	NHG	Eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
BR	Kommunales Baureglement	NHV	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden	NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung
Bst.	Buchstabe	OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	RRB	Regierungsratsbeschluss
EnV	Eidgenössische Energieverordnung	SIA	Schweizerischer Ingenieure- und Architektenverein
EP	Erschliessungsplan	SG	Kantonales Strassengesetz
ES	Empfindlichkeitsstufe	SN	Schweizer Norm
ELKV	Kantonale Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft	SSV	Eidgenössische Signalisationsverordnung
ff.	folgend	SV	Kantonale Strassenverordnung
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig	UeO	Überbauungsordnung
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig	USG	Umweltschutzgesetz
FrSV	Eidg. Freisetzungverordnung	USP	Uferschutzplan
gA	grosser Grenzabstand	ÜZ	Überbauungsziffer
GL	Gebäudelänge	vgl.	vergleiche
GFo	Geschossfläche oberirdisch	VG	Vollgeschoss
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
		ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch



temporäre Bemerkung

## Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Safnern bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässer die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 1/1 aBR 2023

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) das gesamte Gemeindegebiet ab.

*Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch im separaten Schutzzonenplan dargestellt sein.*

NEU

*Vgl. Kapitel 5.*

Schutzzonenplan

Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (z.B. Abstandsvorschriften) dienen.

*Vgl. Beilage B1, Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen.*

NEU

*Hinweisende Ergänzungen dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den, gestützt auf übergeordnetes Recht, grundigentümergehörig geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Hinweisende Ergänzungen stellen eine Momentaufnahme dar.*

Weiter sind die bekannten Gefahrengebiete verbindlich eingetragen. Innerhalb des Siedlungsgebiets werden Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie Gebiete mit Restgefährdung festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die Gefahrenhinweisgebiete festgelegt.

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer, geringer und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.*

Zonenplan Gewässer

Im Zonenplan Gewässer werden die Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) für das gesamte Gemeindegebiet verbindlich festgelegt.

*Vgl. Art. 50.*

NEU

		<i>temporäre Bemerkung</i>	
Baureglement	Das Baureglement (BR) enthält die Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind und gilt ergänzend zum übergeordneten Recht. Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen. Jeder Artikel hat den gleichen Stellenwert und gilt jeweils für das gesamte Gemeindegebiet.	<i>Neu und ergänzt mit Art. 1/3 aBR 2014 bzw. 2023</i>	
Hinweisspalte	Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.	<i>NEU</i>	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.	<i>Art. 2 aBR 2014 bzw. 2023</i>	
	Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	<i>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</i>	<i>NEU</i>
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt wurde, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer <a href="#">oder der Grundeigentümerin</a> einen Schutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	<i>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.</i>	<i>NEU</i>



Verhältnis zum  
Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten. ([Anhang 2 BR](#)).

Generell sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände (SIA, VSS) einzuhalten, insbesondere an Stellen mit Absturzgefahr (SIA) und in den Bereichen Ausfahrtsübersicht, Parkierung und Wendeanlagen (Normen SN).

Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

*Vgl. Anhang 2.*

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement (BR) werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 ff. und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).*

*Bzgl. Erschliessung vgl. Art. 7 und 8 BauG; Art. 3 bis 11 BauV; sowie die kantonale Strassengesetzgebung (SG und SV).*

*Befugnisse der Behörden sind im Organisationsreglement und deren Verordnung der Gemeinde geregelt.*

*Vgl. Art. 7 BewD.*

*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*

*Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.*

*temporäre Bemerkung*

*Art. 3 aBR 2014 bzw. 2023*

*Art. 6 und 7 aBR 2014 bzw. 2023*

*Art. 8 bis 12 aBR 2014 bzw. 2023*

*temporäre Bemerkung*

Bauvoranfrage	Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Baubewilligungsbehörde eine Bauvoranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.	<p><i>Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Telefon: 032 356 02 62</i></li> <li>• <i>E-Mail: safnern@safnern.ch</i></li> </ul>	NEU
Besitzstandgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG sowie Art. 84 SG.	Art. 4 aBR 2014 bzw. 2023
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 37.	NEU
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Safnern geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und Organisationsreglement.	Art. 80 aBR 2014 bzw. Art. 82 aBR 2023

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

## 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich  
sachlich

### Art. 1

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich u.a. im Polizeireglement und in den Überbauungsordnungen (vgl. Art. 23).

NEU

Geltungsbereich  
räumlich

### Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 1/2 aBR 2014 bzw. 2023

Ausgleich von  
Planungsvorteilen

### Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR). ~~vom 1.1.2021.~~

Art. 5 aBR 2023

Baubewilligungspflicht,  
Baumentscheid

Aufhebung Art. 6, 7, 9, 10, 11 und 12 aBR.

Art. 6, 7, 9, 10, 11 und 12  
aBR 2014 bzw. 2023  
Übergeordnetes Recht

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch-, Dorf- und Arbeitszonen

#### Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Art. 49 bis 52 aBR 2014 bzw. 2023

ES gemäss Art. 53/1 aBR 2014 bzw. 2023

Bauzone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
Wohnzone	W1 W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• <b>stille</b> Gewerbe <b>bis max. 30% der zulässigen Geschossfläche</b></li> </ul>	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Gewerbezone	WG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• <b>Dienstleistungen</b></li> <li>• <b>stille bis mässig störende</b> Gewerbe</li> </ul>	III <sup>2)</sup>	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Dienstleistungen</li> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastgewerbe</li> <li>• Detailhandel/Verkauf <b>bis 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche</b></li> <li>• Öffentliche <b>Nutzungen</b></li> </ul> <p>Nicht zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie- und reine Lagerbauten</li> <li>• gewerbliche Fabrikationsbetriebe</li> <li>• Bauten und Anlagen, welche den Charakter des Dorfes beeinträchtigen</li> <li>• Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben</li> </ul>	III	<p>Die Dorfzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern. Die Dorfzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen.</p> <p>Bestehende Gewerbebetriebe können unter Berücksichtigung des Charakters der Dorfzone angemessen erweitert werden.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche grösser als 1000 m<sup>2</sup> ist (vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG).</p> <p>Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.</p>

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

**Bauzone**      **Abk.**      **Nutzungsart**      **ES**      *ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Industrie- und Gewerbezone (IG)      IG      • **Arbeitsnutzungen** (Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie)<sup>3)</sup>

Nicht zugelassen sind:

- **Detailhandel**
- **Arbeitsnutzungen** mit schädlichen oder lästigen Emissionen und Einwirkungen auf die Umgebung und die benachbarten Zonen

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>2)</sup> 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  $\geq 14$ dB(A) erreicht wird.

<sup>3)</sup> Wohnen (**max. 2 Wohnungen**) ist nur für **das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal** angestelltes Personal oder **Betriebsinhaber** zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Kellerwohnungen sind grundsätzlich untersagt.

<sup>4)</sup> 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  $\geq 9$ dB(A) erreicht wird.

Art. 53/1 e) aBR 2014 bzw. 2023

Art. 52/2) aBR 2014 bzw. 2023

Art. 53/1 f) aBR 2014 bzw. 2023

**Art. 5**

**Mass der Nutzung**

<sup>1)</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 37.

Art. 53/1 aBR 2023

Bauzone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr <sup>1)</sup> (m)	Fh gi <sup>2)</sup> (m)	VG	ÜZ	GZ		
Wohnzone 1	W1	3.0	8.0	20.0 <sup>3)</sup>	5.5	9.5	1	-	0.3	kA	= Min. kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A3)
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	35.0	8.0	12.0	2	-	0.3	gA	= Min. grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A4)
Wohn- und Gewerbezone	WG	6.0	10.0	40.0	8.0	12.0	2	-	0.3 <sup>4)</sup>	GL	= Max. Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) einschliesslich

Normativer Inhalt		Hinweis								temporäre Bemerkung
Dorfzone	D	4.0	8.0	35.0	10.0	14.0	Min. 2 Max. 3	-	0.1	Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile. (vgl. Anhang 1 Art. A2)
Bauernhofzone	BH	3.0	6.0	35.0	8.0	12.0	2	-	0.3	Fh tr = Max. Fassadenhöhe traufseitig <sup>1)</sup> (vgl. Art. 15 BMBV)
Industrie- und Gewerbezone	IG	-4)	-4)	-	15.5 <sup>5)</sup>	19.5	-	0.6	-	Fh gi = Max. Fassadenhöhe giebelseitig <sup>2)</sup> (vgl. Art. 15 BMBV)
Gartenbauzone	GB	3.0	6.0	-	7.5 <sup>7)</sup>	-	-	0.6	0.1	VG = Anzahl Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)
										ÜZ = Max. Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)
										GZ = Min. Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)
1) Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.		Sie wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1								NEU
2) 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 über die Ortsbildpflege.		Vgl. Art. 42 ff.								Art. 40 aBR 2023
3) Die Gebäudelänge erhöht sich um max. 10.0 m, sofern die Mehrlänge der Erstellung von Anbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 3 Bst. a dient und an eine nachbarliche, an der Grenze stehende An- und Kleinbaute angebaut werden kann.										Art. 53 a) aBR 2023
4) Bei reinen Wohnbauten gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2.										Art. 53 b) aBR 2023
4) Grenzabstand innerhalb IG: 1/2 traufseitige Fassadenhöhe, jedoch mind. 4.0 m. Grenzabstand gegenüber Nachbarzone: ganze traufseitige Fassadenhöhe, jedoch mind. 8.0 m.										Art. 53 c) aBR 2023
5) Für technisch bedingte Aufbauten (Kamin, Lüftungsanlagen usw.) kann die maximale traufseitige Fassadenhöhe überschritten werden.										Art. 53 d) aBR 2023
7) Gebäudehöhe für lichtdurchlässige Bauten und Anlagen wie Treibhäuser, Plastiktunnel und dergleichen: max. 4.5 m										Art. 53 e) aBR 2014

Normativer Inhalt		Hinweis	temporäre Bemerkung
	<p><del>Wird die Gestaltungsfreiheit beansprucht, gelten folgende oberirdische Geschossflächenziffern (GFZo):</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• W1: GFZo max. 0.45</del></li> <li><del>• W2: GFZo max. 0.6</del></li> <li><del>• WG, D: GFZo max. 0.7</del></li> </ul>		<p>Art. 53/2 aBR 2023</p>
<p>Haushälterische Bodennutzung</p>	<p><sup>2</sup> Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt innerhalb der im Zonenplan entsprechend bezeichneten Flächen der aufgeführten (Teil-)Parzellen-Nrn. die folgende minimale Nutzungsziffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. GFZo 0.5: 495, 657</li> <li>• Min. GFZo 0.45: 1105</li> </ul>	<p><i>Bei der Beanspruchung von Kulturland vgl. Art. 11c BauV. Bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland vgl. Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans.</i></p> <p><i>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9)</i></p>	<p>NEU</p>
<p>Weitere baupolizeiliche Masse</p>	<p><sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. An- und Kleinbauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 2.0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.0 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe: max. 5.0 m</li> </ul> </li> <li>b. Eingeschossige Gebäudeteile / Kleinere Gebäude: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: kA</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.0 m<sup>2</sup></li> <li>• traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m</li> <li>• giebelseitige Fassadenhöhe: max. 5.0 m</li> </ul> </li> <li>c. Unterniveaubauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>• Grenzabstand: mind. 1.0 m</li> </ul> </li> <li>d. Unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 1.0 m</li> </ul> </li> </ol>	<p><i>Vgl. Art. 3, Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt.</i></p> <p><i>Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</i></p> <p><i>Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 1 Art. A2).</i></p> <p><i>Es handelt sich hierbei um eingeschossige bewohnte Gebäude, welche einen privilegierten Grenzabstand geniessen.</i></p> <p><i>kA = Min. kleiner Grenzabstand gemäss entsprechender Bauzone in Art. 5 Abs. 1 (vgl. auch Anhang 1 Art. A3)</i></p> <p><i>Vgl. Art. 6 BMBV. Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der herausragenden Oberkante des fertigen Unterniveaubaus (ohne Absturzsicherung).</i></p> <p><i>Vgl. Art. 5 BMBV.</i></p>	<p>Art. 31/1 aBR 2023</p> <p>Art. 31/2 aBR 2023</p> <p>Art. 32/1 und 2 aBR 2023</p> <p>Art. 32/1 aBR 2023</p>

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- e. Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe: max. 2.0 m
  - zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 50%
  - Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen und müssen mindestens einen Grenzabstand von 1.5 m einhalten.
- f. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe: max. 2.0 m
  - zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 40%
- g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: mind. 1.5 m
  - in der Situation: mind. 2.0 m
- h. Untergeschoss:
- Die Oberkante **des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses** darf im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragen.
  - **Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1.5 m im Mittel bis zu einer Höhe von 1.8 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.**
  - **Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.**
  - Die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume dürfen nicht mehr als 2/3 der **GFo** eines Vollgeschosses ausmachen.

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte). Sie enthalten nur Aussennutzflächen.

Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.

Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 11 BMBV. Rückspringende Gebäudeteile sind z.B. innen liegende Balkone (Loggien), Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dgl. Sie enthalten nur Aussennutzflächen.

Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.

Vgl. Art. 19 BMBV und Anhang Figur 5.2. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht vorspringen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9). Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV).

Art. 34/1 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

Art. 34/2 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

Art. 41 aBR 2023

Art. 42 a) aBR 2023



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- i. Dachgeschoss:
  - zulässige Kniestockhöhe: max. 1.9 m, in Ortsbildschutzgebieten max. 1.6 m
- j. Attikageschoss:
  - Das Attikageschoss muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 2.5 m zurückversetzt sein. Dies gilt auch für Vordächer und dergleichen.
  - Das Attikageschoss darf max. 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses messen.
  - Die Höhe des Attikageschosses darf 3.5 m nicht überschreiten.
  - Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
    - technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.2 m
    - Oberlichter
    - Solaranlagen
- k. Tiefbauten:
  - Grenzabstand für Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dgl.: mind. 2.0 m
  - Grenzabstand für den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie ungedeckte Terrassen, private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen: mind. 2.0 m
  - Letztere sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).
- l. Wärmepumpen:
  - Grenzabstand: mind. 3.0 m

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV sowie BMBV Anhang Figur 5.3.

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 42.

Vgl. Anhang 1 Art. A1.

Die Höhe des Attikageschosses wird ab Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden gemessen.

Bei begehbaren Flachdächern wird die traufseitige Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 für jeweilige maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) gemäss entsprechender Bauzone.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäss Art. 28 und Art. 41.

Attikageschosse sind nur in den Bauzonen zulässig, in welchen ein Flachdach möglich ist. Vgl. Art. 28.

Art. 42 b) aBR 2023

NEU

Art. 32/1 aBR 2023

Art. 33/1 aBR 2023

NEU

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
Abgrabungen	<p>4 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die sich auf eine Fassadenseite beschränken und deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt, werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.</p>		<p>Art. 38 aBR 2023 Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)</p>
Hangzuschlag	<p>5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.</p> <p>6 Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>		<p>Art. 39/1 aBR 2023  Art. 39/2 aBR 2023</p>
Gestaltungsfreiheit	<p>7 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG sowie Art. 23 und Art. 42 ff.</p>	<p>Art. 20 aBR 2014 bzw. 2023</p>
Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen im Grenzabstand	<p>8 Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) Anhang 2 BR) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 33.</p>	<p>Vgl. Anhang 2.</p>	<p>Art. 33/2 aBR 2014 bzw. Art. 34/3 aBR 2023</p>

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

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

Vgl. Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 24 ff.

Art. 58 aBR 2014 inkl. Änderung 2022 bzw. Art. 60 aBR 2023

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
ZÖN A	Schulanlage, Tagesschule, Kindergarten, Sportplatz, Mehrzweckanlage	<p><del>Mehrheitlich bestehend.</del> Bestehende Überbauung mit Aussenanlagen.</p> <p>Für Neu- und Ersatzneubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA: 5.0 m</li> <li>• GL: 61.0 m</li> <li>• Fh tr: 11.0 m</li> <li>• Fh gj: 12.0 m</li> </ul> <p>Bei Neubauten und Ersatzneubauten ist auf eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen zu achten. Oberirdische Gebäude sind mit mind. 2 Vollgeschossen zu erstellen. Aussenanlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind gebäudeintegriert oder unterirdisch anzuordnen.</p> <p><del>Keine neuen Hauptgebäude, Erneuerungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen.</del></p> <p>Für das erhaltenswerte Gebäude Bergstrasse 20 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44.</p>	II	
ZÖN B	Werkhof, Zivilschutzanlage	<p>Bestehend.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA: 5.0 m</li> <li>• gA: 10.0 m</li> <li>• GL: 35.0 m</li> <li>• Fh tr: 8.0 m</li> <li>• Fh gj: 12.0 m</li> <li>• VG: 2</li> </ul>	II	Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)
ZÖN C	Gemeindeverwaltung	<p>Bestehend.</p> <p>Für das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse 62 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p>	III	Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

Normativer Inhalt		Hinweis	temporäre Bemerkung	
Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• kA: 3.0 m</li> <li>• gA: 6.0 m</li> <li>• GL: 35.0 m</li> <li>• Fh tr: 8.0 m</li> <li>• Fh gj: 12.0 m</li> <li>• VG: 2</li> <li>• GZ: 0.1</li> </ul>		
ZÖN D	Sportanlagen, Wohnmobilstellplätze	<p>Für Sportanlagen sind eingeschossige Bauten für Garderoben, Dusch- und Toilettenräume, Aufenthaltsräume, Gerätemagazine und dgl. zugelassen. Für Wohnmobile sind einfache Stellplätze für Übernachtungen ohne Infrastruktur zur Entsorgung zulässig.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. Grenzabstand: 4.0 m</li> <li>• Fh tr: 4.0 m</li> </ul>	III	Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)
ZÖN E	Abwasserreinigungsanlage	<p>Bestehend.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA/gA: Fh tr bzw. mind. 8.0 m</li> <li>• Fh tr: 15.5 m</li> <li>• Fh gj: 19.5 m</li> <li>• ÜZ: 0.6</li> </ul>	III	Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)
ZÖN F	Pumpwerk	<p>Bestehend.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA: 5.0 m</li> <li>• gA: 10.0 m</li> <li>• GL: 35.0 m</li> <li>• Fh tr: 8.0 m</li> <li>• Fh gj: 12.0 m</li> <li>• VG: 2</li> </ul>	III	Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)
ZÖN G	Wärmezentrale, Werkhof, Lagerräume	<p>Teilweise bestehend.</p> <p>Für Neu- und Ersatzneubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA: 3.0 m</li> <li>• GL: 35.0 m</li> <li>• Fh tr: 8.0 m</li> <li>• Fh gj: 12.0 m</li> <li>• Min. Strassenabstand: 3.0 m</li> </ul>	III	Dieser Absatz und deren formalen Anpassung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV zusammengeführt. Es handelt sich um die rechtskräftige Baureglementsänderung genehmigt am 31.5.2022.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

**Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

**Art. 7**

<sup>1</sup> In den **einzelnen** Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Vgl. Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 24 ff.

Art. 61/1 aBR 2023

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. <ul style="list-style-type: none"> <li>• kA/gA: Fh tr bzw. mind. 8.0 m</li> <li>• GL: 65.0 m</li> <li>• Fh tr: 9.0 m</li> <li>• <b>ÜZ</b>: 0.6</li> </ul> Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Industrie- und Gewerbezone (IG) gemäss Art. 5 Abs. 1.	III
ZSF 2	Aussenanlagen für den Reitsport	Aussenanlagen wie Weide, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz.	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).  
 Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Übergang in die Landschaft ist mit standort**heimischengemässen** Bäumen und Gehölzen zu gestalten.

**Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.**

Art. 59/2 aBR 2014 bzw. Art. 61/2 aBR 2023

<sup>3</sup> Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 59/3 aBR 2014 bzw. Art. 61/3 aBR 2023

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### Art. 8

Grünzone (GR)

- Die Grünzonen sind Freihaltezonen. ~~Es sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind (Art. 79 BauG).~~
- Die Grünzonen sind als Grünfläche zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgemässe heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden usw.) ~~Bäume, Sträucher und Rasen~~ zu verwenden.

Weiterführende Zweck- und Nutzungsbestimmungen sind in Art. 79 BauG geregelt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.

Art. 60 aBR 2014  
bzw. Art. 62 aBR 2023

### Art. 9

Bauernhofzone (BH)

- In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- ~~Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorfzone gemäss Art. 53 BR.~~
- Es gelten die Vorschriften der ES III.

Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

Art. 62 aBR 2014  
bzw. Art. 64 aBR 2023

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 10

Landwirtschaftszone (LWZ)

- In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Bauvoranfrage empfohlen. ~~(Abklärung bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung).~~

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Bauvoranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen und dient der Abklärung bzgl. Zonenkonformität und Gestaltung.

Art. 61 aBR 2014  
bzw. Art. 63 aBR 2023

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

## 2.5 Weitere Bauabstände

### Art. 11

Bauabstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen

- <sup>1</sup> Sofern nichts anderes bestimmt, sind bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 festgelegten Grenzabstände zu wahren.
- <sup>2</sup> Hauptgebäude 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 Gebäudelänge bzw. breite vor den grössten Fensterflächen des Wohnzimmers anzuordnen. Im Streitfall bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes.~~ Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- <sup>3</sup> Bei Gebäuden ist für alle übrigen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten.  
~~Der kleine Grenzabstand KA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.~~  
~~Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen.~~
- <sup>4</sup> Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmewilligung nach kantonalem Baugesetz (~~Art. 26 BauG~~) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. ~~Mittels Ausnahmewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff~~

Vorbehalten bleiben abweichende Grenzabstände in Zonen mit Planungspflicht (vgl. Kap. 3.1) und Überbauungsordnungen (vgl. Art. 23).

Messweise vgl. Anhang 1 Art. A4.

Messweise vgl. Anhang 1 Art. A3.

Vgl. Art. 26 BauG.

Mittels Ausnahmewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff. EG ZGB ([Anhang 2](#)) nicht unterschritten werden.

Art. 29/1 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/1 aBR 2023

Art. 29/2 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/2 aBR 2023

Art. 29/3 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/3 aBR 2023

Art. 29/4 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/4 aBR 2023  
vgl. Anhang 1 Art. A3

Art. 29/4 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/4 aBR 2023  
vgl. Anhang 1 Art. A4

Art. 34/1 aBR 2014 bzw.  
Art. 35/1 aBR 2023

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

[EGZGB \(Anhang 2 BR\) nicht unterschritten werden.](#)

- 5 Benachbarte Grundeigentümer [oder Grundeigentümerinnen](#) können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Vorbehalten bleibt [Art. 16 Abs. 5](#).
- 6 [Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.](#)
- 7 Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten im Sinne von [Art. 5 Abs. 3 Bst. a und b](#) dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar [oder die Nachbarin](#) zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende [Kleinbaute oder kleineres Gebäude](#) angebaut werden kann.
- 8 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

*Eigentümer oder Eigentümerinnen* können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen ([Art. 5](#)) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand ([Art. 16](#)) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau die belastete Nachbarschaft um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von ihrer Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten ([Art. 11 Abs. 6](#)).

Art. 34/2 aBR 2014 bzw. Art. 35/3 aBR 2023  
Art. 32/1 aBR 2023  
Art. 32/2 aBR 2014 bzw. Art. 33/2 aBR 2023

Art. 31/3 aBR 2023

Art. 34/3 aBR 2014 bzw. Art. 35/3 aBR 2023

**Art. 12**

**Bauabstand von Zonengrenzen**

- 1 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.
- 2 [Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.](#)

Vgl. [Art. 5 Abs. 1](#) und [Anhang 1 Art. A3, Art. A4 und Art. A5](#).

*Gartenanlagen in der LWZ sind nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.*

Art. 28 aBR 2014 bzw. Art. 29 aBR 2023



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**Bauabstand von Strassen und Wegen**

**Art. 13**

<sup>1</sup> Entlang von Strassen und Wegen sind folgende Bauabstände einzuhalten:

- von Kantonsstrassen mind. 5.0 m
- von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch mind. 3.6 m
- von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen mind. 2.0 m
- für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.0 m, soweit die Ausfahrtsübersicht nach Strassengesetz und VSS-Norm ~~SN 640-273~~ nicht eingeschränkt wird.

~~Der Bauabstand von Kantonsstrassen beträgt 5,00 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 SG).~~

~~Unter Vorbehalt von Abs. 3 beträgt der Bauabstand von Verbindungsstrassen 4,00 m und von Sammelstrassen 3,00 m.~~

Der Strassenabstand wird ~~von äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus~~ ab dem Fahrbahnrand gemessen.

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

<sup>2</sup> Vordächer von bewilligungsfreien Bauten haben einen Mindest~~grenz~~abstand von 1.5 m zur Strasse bzw. zum Trottoir einzuhalten.

<sup>3</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 2.0 m in den Strassenabstand ~~bzw. die Baulinie~~ von öffentlichen ~~Strassen der Einwohnergemeinde~~ Gemeindestrassen hineinragen.

*Sofern nichts anderes bestimmt, gelten die Strassenabstände (Bauverbotsstreifen) nach Art. 80 SG.*

*Vgl. Art. 6 BewD.*

Art. 24/1 bis 4 aBR 2014 bzw. Art. 23/1 bis 4 aBR 2023

Art. 25/1 aBR 2014 bzw. Art. 24/1 aBR 2023

Art. 24/4 aBR 2014 bzw. Art. 23/4 aBR 2023

Art. 23/5 aBR 2023

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- 4 Der Vorplatz von Einstellgaragen muss **bei rechtwinkliger Ausfahrt** zur Strasse, ~~von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus~~ ab dem Fahrbahnrand gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen.
- 5 Bei Hauszufahrten, privaten Vorplätzen, **in Einmündungs- und Zufahrtsbereichen** darf die Ausfahrtsübersicht nach Strassengesetz und VSS-Normen nicht beeinträchtigt werden. **Spiegel zur Verbesserung der Übersicht sind bewilligungspflichtig und nur auf Gemeindestrassen zugelassen.**
- 6 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).~~

Vgl. Art. 83 SG.

**Bauabstand vom Wald**

~~Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG) und beträgt 30,00 m.  
Vorbehalten bleiben besondere Regelungen mittels Waldbaulinien gemäss Art. 26 KWaG.~~

Art. 24/6 aBR 2014 bzw.  
Art. 23/6 aBR 2023

Art. 24/7 aBR 2014 bzw.  
Art. 23/7 aBR 2023  
Art. 25/2 aBR 2014 bzw.  
Art. 24/2 aBR 2023

Art. 23/8 aBR 2023

Art. 27 aBR 2014 bzw.  
Art. 28 aBR 2023

**Art. 14**

**Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen**

- 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m einzuhalten.
- 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Vgl. Art. 21 und Anhang 1 Ziffer 9 DZV.

**Definition der Gehölzgrenzen:**

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

NEU

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
<b>Bauabstand für Windenergieanlagen</b>	<p><b>Art. 15</b>                      Windenergieanlagen ab einer Gesamthöhe von 30.0 m haben gegenüber Bauzonen, welche dem Wohnen dienen, einen Abstand von 500 m einzuhalten.</p>	Gesamthöhe (inkl. Rotor).	NEU
Gebäudeabstand	<p><b>Art. 16</b></p> <p>1 Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand muss wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p> <p>2 Für eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten im Sinne von <a href="#">Art. 5 Abs. 3 Bst. a und b</a> kann die <a href="#">Baubewilligungsbehörde</a> den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn <a href="#">oder der Nachbarin</a> gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>3 <a href="#">Zwischen</a> Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher <a href="#">Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen</a> den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass <a href="#">der Unterschreitung</a> des Grenzabstandes. Die <a href="#">Baubewilligungsbehörde</a> kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.</p> <p>4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss <a href="#">Art. 25 Abs. 2</a>.</p> <p>5 Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m, für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude bis auf 4.0 m und für An- und Kleinbauten bis auf 2.0 m verkürzt werden.</p>	Vgl. Art. 23 BMBV	Art. 36/1 aBR 2023
			Art. 36/2 aBR 2023
			Art. 35/3 aBR 2014 bzw. Art. 36/3 aBR 2023
			Art. 35/4 aBR 2014 bzw. Art. 36/4 aBR 2023
			Art. 36/5 aBR 2023

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### Art. 17

ZPP-Grundsätze

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Vgl. Art. 73 BauG. Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Art. 54 aBR 2014 bzw. 2023

~~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.

##### Art. 18

ZPP 1 Zilte

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Die ZPP 1 bezweckt die Realisierung einer verdichteten Wohnsiedlung sowie die Zuweisung ~~einer Fläche südlich der Baugruppe «Am Gässli»~~ der Parzellen Nrn. 189 und 828 in die Landwirtschaftszone.

Art. 55/1 aBR 2014 bzw. 2023

Art der Nutzung

- 3 • Der nicht der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil der ZPP 1 ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 4. Die

Art. 55/2 und 55/3 aBR 2014 bzw. 2023

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

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.

- 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. 10](#). In dieser Zone besteht ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleibt die Besitzstandsgarantie. ~~gemäss Art. 3 BauG.~~

*Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

Mass der Nutzung

- 4
- Der Nutzungsanspruch der Parzelle Nr. 189 beträgt, abzüglich der von den bestehenden Bauten auf diesem Grundstück beanspruchten [GFo](#), 600 m<sup>2</sup> GFo. Dieser Nutzungsanspruch ist durch einen Nutzungs-transport auf andere Parzellen innerhalb der ZPP 1 zu übertragen.
  - Die [GFZo](#) auf dem baulich nutzbaren Teil (Zonenfläche ZPP 1 ohne Strassenflächen von Paul Jenni-Strasse und Terrassenstrasse und ohne Landwirtschaftszone gemäss [Aufzählungspunkt hiervor](#)) darf 0.6 nicht überschreiten und 0.5 nicht unterschreiten.
  - Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2. In der Falllinie des Hanges angeordnete Gebäude in der nördlichen Hälfte der ZPP 1 dürfen [talseitig](#) ein zusätzliches Geschoss aufweisen. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Rahmen der Überbauungsordnung unter Vorbehalt der Beschattungstoleranzen (~~Art. 22 Abs. 3 BauV~~) festgesetzt.

*GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).*

*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).*

*Vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV.*

*Art. 55/4, 55/5 und 55/6 aBR 2023*

Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung	
Gestaltungsgrundsätze	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das schützenswerte Gebäude Am Gässli 3 gelten die Bestimmungen gemäss <a href="#">Art. 44</a>.</li> <li>• Es dürfen keine baulichen Massnahmen getroffen werden, die die landwirtschaftliche Nutzung der <a href="#">Fläche südlich der Baugruppe «Am Gässli»</a> Parzelle Nr. <a href="#">828</a> in irgendeiner Form behindern. Details werden in der Überbauungsordnung geregelt.</li> <li>• Die Überbauung muss in kontinuierlichen Etappen von Westen nach Osten erfolgen. Für die Realisierung ist eine Neuordnung des Grundeigentums (allenfalls mit Landumlegung) vorzunehmen.</li> </ul>	<p>Art. 55/8 und 55/10 aBR 2014 bzw. 2023</p>	
Erschliessungsgrundsätze	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung der Überbauung hat von der Paul Jenni-Strasse zu erfolgen.</li> <li>• Erschliessung und Parkierung sind flächensparend und gemeinschaftlich anzuordnen.</li> <li>• Der Zugang zur Bushaltestelle ist fussgängerfreundlich anzulegen.</li> <li>• Im Westteil ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Paul Jenni-Strasse zur Terrassenstrasse sicherzustellen.</li> <li>• Die Paul Jenni-Strasse ist als verkehrsberuhigte Quartierstrasse zu gestalten.</li> </ul>	<p>Art. 55/9 aBR 2014 bzw. 2023</p>	
Lärmschutz	<p>7</p> <p>In einem 20.0 m breiten Streifen entlang der Paul Jenni-Strasse <a href="#">gelten die Vorschriften der ES III</a>, im dahinterliegenden Teil die <a href="#">Vorschriften der ES II</a>.</p>	<p>ES = <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> (vgl. Art. 43 LSV).</p>	<p>Art. 55/7 aBR 2014 bzw. 2023</p>
ZPP 2 Gassenacher	<p><b>Art. 19</b></p> <p>1 <a href="#">Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:</a></p>		

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
Planungszweck	2 Die ZPP 2 bezweckt die verdichtete Überbauung und zweckmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 177 und eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.		Art. 56/1 aBR 2014 bzw. 2023
Art der Nutzung	3 Die ZPP 2 ist für Wohnen bestimmt.	Vgl. Art. 4.	Art. 56/2 aBR 2014 bzw. 2023
Mass der Nutzung	4 <b>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFZo: mind. 0.5</li> <li>• Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse</li> <li>• Grenzabstand: gegenüber den Parzellen Nrn. 144, 674 und 815 mind. 5.0 m, gegenüber der Parzelle Nr. 387 mind. 4.0 m</li> <li>• Gebäudelänge: max. 40.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig: max. 8.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.0 m</li> </ul>	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).	Art. 56/3 aBR 2019 bzw. 2023 <i>Dieser Absatz und deren formalen Anpassung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV zusammengeführt. Es handelt sich um die rechtskräftige Baureglementsänderung genehmigt am 9.5.2019.</i>
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Überbauung ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten.</li> <li>• Es ist auf eine gute Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und offener Landschaft zu achten.</li> <li>• Der Aussenraum (Wege, Parkierung, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.</li> <li>• Die Gestaltung des Vorbereichs entlang der Gasse trägt zu einem attraktiven, siedlungsorientierten Strassenraum bei.</li> </ul>		Art. 56/5 aBR 2014 bzw. 2023
Lärmschutz	6 <b>Es gelten die Vorschriften der ES II.</b>	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).	Art. 56/4 aBR 2014 bzw. 2023

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
ZPP 3 Stygräbe Süd	<p><b>Art. 20</b></p> <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>		Dieser Absatz wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV zusammengeführt. Es handelt sich um die rechtskräftige Baureglementsänderung genehmigt am 7.6.2019.
Planungszweck	<p>2 Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.</p>		Art. 56 <sup>bis</sup> /1 aBR 2014 bzw. Art. 57/1 aBR 2023
Art der Nutzung	<p>3 Die ZPP 3 ist für Wohnen bestimmt.</p>	Vgl. Art. 4.	Art. 56 <sup>bis</sup> /2 aBR 2019 bzw. Art. 57/2 aBR 2023
Mass der Nutzung	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Sektor A gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>GFo: max. 2'350 m<sup>2</sup> / mind. 2'110 m<sup>2</sup></li> <li>Höhenkote für Gebäude (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten): max. 494.0 m ü. M.</li> </ul> </li> <li>In den Sektoren B und C gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>kleiner Grenzabstand: mind. 5.0 m</li> <li>grosser Grenzabstand: mind. 10.0 m</li> <li>Gebäudelänge: max. 35.0 m</li> <li>Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss</li> <li>Fassadenhöhe für Talfassade: max. 7.5 m</li> </ul> </li> <li>Zudem gelten in allen Sektoren die folgenden Masse für <ul style="list-style-type: none"> <li>Klein- und Anbauten: Grenzabstand mind. 2.0 m, Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>, Fassadenhöhe</li> </ul> </li> </ul>	<p>GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).</p> <p>Die Gebäudehöhe wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1</p>	<p>Art. 56<sup>bis</sup>/3, 56<sup>bis</sup>/4 und 56<sup>bis</sup>/5 aBR 2019 bzw. Art. 57/3, 57/4 und 57/5 aBR 2023</p>



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

traufseitig max. 3.0 m

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m, Grenzabstand mind. 1.0 m
- Unterirdische Bauten: Grenzabstand mind. 1.0 m
- Vorspringende Gebäudeteile: zulässige Tiefe max. 2.0 m, zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
- Gestaffelte Gebäude: Staffelung in der Höhe mind. 2.5 m, Staffelung in der Situation mind. 4.0 m
- Untergeschoss: max. 1.2 m über Fassadenlinie
- Attikageschoss: muss talseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 2.0 m zurückversetzt sein, Höhe max. 3.5 m

**Gestaltungsgrundsätze**

- 5
- Es sind nur Flachdächer zugelassen.
  - 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.
  - Im Sektor A ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) zum Anschlusspunkt gemäss UeO Stygräbe Nord zu schaffen.
  - Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.
  - Die Wildhecke entlang des Gässli ist auf einer Breite von 7.0 m zu erhalten und nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Eingewachsene Einzelbäume dürfen entfernt werden; sie sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  - Die ZPP 3 befindet sich teilweise in einem Gefahrengelände mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solan-

Vgl. Art. 60.

Art. 56<sup>bis</sup>/7 bis 12 aBR 2019  
bzw. Art. 57/7 bis 12 aBR  
2023

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

ge der obere Teil des Hanges (UeO Stygräbe Nord) nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

Lärmschutz

<sup>6</sup> [Es gelten die Vorschriften der ES II.](#)

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

Art. 56<sup>bis</sup>/6 aBR 2014 bzw.  
Art. 57/6 aBR 2023

ZPP 4 Kiesabbau und  
Auffüllung Büttenberg

**Art. 21**

*Platzhalter*

*Gegenstand eines separaten,  
laufenden Planerlassverfahrens  
(Stand: in Genehmigung)*

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

Art. 22

ZPP 5 Terrassenstrasse

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:

Neu

Planungszweck

2 Die ZPP 5 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.

Art der Nutzung

3 Die ZPP 5 ist für Wohnen bestimmt.

Vgl. Art. 4.

Mass der Nutzung

4 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- GFo: max. 1'480 m<sup>2</sup> / mind. 1'240 m<sup>2</sup>
- Geschoszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss
- Bauabstände: Von Strassen und Wegen gemäss Art. 13, gegenüber privatem Grund mind. 5.0 m.
- Gebäudelänge: max. 35.0 m
- Fassadenhöhe für Talfassade: max. 8.0 m

GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).

Die Gebäudehöhe wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1

GFZo max. 0.6, mind. 0.5  
Parz.-Fläche: 2474m<sup>2</sup>

Gestaltungsgrundsätze

5

- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und gut in die Hanglage einzugliedern.
- Terrassenhäuser gemäss Art. 23 BauV sind zulässig.
- Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zugelassen.
- Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.
- Im Areal und an den Gebäuden sind geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze umzusetzen. Dazu gehören insb. die Begrünung mit standortgemässen Pflanzen, unversiegelte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Perimeters.
- Für die Beurteilung der Überbauung ist entweder die

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

Fachberatung beizuziehen oder ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Erschliessungsgrundsätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Terrassenstrasse.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen.
  - Für den Fussverkehr ist eine Durchlässigkeit zwischen der Strasse «Am Gässli» und der «Terrassenstrasse» zu gewährleisten.

Lärmschutz

7 Es gelten die Vorschriften der ES II.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

Schutz vor Hangmuren

- 8
- Die ZPP 5 befindet sich in einem Gefahrengbiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Die Gebäude sind entsprechend zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Gutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Schutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung bezeichnet.

Vgl. Art. 60.

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

### 3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

#### Art. 23

**Besondere baurechtliche Ordnungen**

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

EP = Erschliessungsplan

WBP = Wasserbauplan

USP = Uferschutzplanung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Art. 59 aBR 2023

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Revisionen/Änderungen	ES
Stygräbe Nord	UeO	07.06.2019	03.02.2021	II
Gassenacher	UeO	09.05.2019	21.05.2019 und 11.06.2021	II
Zilte	UeO	14.10.1999	02.09.2003	II/III
Kiesgrube Safnern	UeO	11.03.1996	10.12.2008 und 15.10.2014	IV
Blämund	UeO	25.01.1993	-	IV
Im Tal	UeO V EP 3B	UeO 20.09.2005. Erschliessungsplan 3B und Vorschriften Art. 23. Abs. 2 15.03.1991	-	II
Am Gässli	UeO	29.08.1988	14.08.2020	-
Moosweg	UeO	11.09.1986	07.10.1991	II
Dorfkern	UeO	25.07.2022	-	III
Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach Safnern	WBP	07.07.2022	-	-
Uferschutzplanung Safnern	USP	08.05.2008	-	-

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 24

Gestaltungsgrundsätze

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

~~Für Form und Inhalt des Baugesuchs, des Situationsplans und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets (BewD) massgebend.~~

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 25 – Art. 35) setzen voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 38 ff.

Art. 37/1 aBR 2014 bzw. 2023

Art. 77 aBR 2014 bzw. Art. 79 aBR 2023

Beurteilungskriterien

- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d. die Fassaden- und Dachgestaltung mit den Dachaufbauten sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- g. allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- (1. Vollgeschoss) und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (vgl. Art. 10 ff. BewD).

Art. 37/1 aBR 2014 bzw. 2023

Teilweise NEU

Vgl. auch Art. 25 und Art. 26.

Vgl. auch Art. 27 bis Art. 30 und Art. 41.

Vgl. auch Art. 31, Art. 32 und Art. 41.

Vgl. auch Art. Art. 34 und Art. 41.

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
	<p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p> <p>4 Der Baubewilligungsbehörde steht es frei, zulasten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz oder ausgewiesene Fachleute beizuziehen.</p>	<p>Vgl. Art. 42 ff.</p> <p>Vgl. Art. 38.</p>	
<p><b>Bauweise</b></p>	<p><b>Art. 25</b></p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben <del>gegenüber nachbarlichem Grund</del> allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 5, Art. 11 und Art. 16.</p>	<p>Art. 19/1 aBR 2014 bzw. 2023</p> <p>Art. 19/2 aBR 2023</p>
<p><b>Stellung der Bauten</b></p>	<p><b>Art. 26</b></p> <p>1 Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.</p> <p>2 An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.</p> <p>3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.</p> <p>4 Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.</p>		<p>Art. 43 aBR 2014 bzw. 2023</p>

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

Fassadengestaltung

Art. 27

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten. ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)).

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehört bspw. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 37.  
[www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)

NEU

Art. 37/2 aBR 2014 bzw. 2023

Dachgestaltung / -form

Art. 28

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.
- 3 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 37.  
Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.

NEU

Art. 44/1 aBR 2014 bzw. 2023

Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (vgl. Art. 18 ff. und Art. 23). Vgl. auch Art. 41 Siedlungsökologie.

Art. 44/2 aBR 2023

Bauzone	Zulässige Dachform	Min. Neigung	Max. Neigung
W1, W2,	Satteldach, Walmdach	15°	35°
WG	Pulldach	-	20°
	Flachdach	-	-
D	Satteldach, Walmdach	30°	45°
IG, ZÖN	Satteldach, Walmdach, Pulldach, Flachdach	-	35°

- 4 An- und Kleinbauten können mit Flach- oder schwach geneigten Pulldächern versehen werden, falls die Dachfläche nicht mehr als 60.0 m<sup>2</sup> beträgt, und als Terrasse

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

Art. 44/3 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

oder **technisch** genutzt oder begrünt wird.

- <sup>5</sup> Ausgenommen von den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Abs. **3** 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.).

**Art. 29**

**Dachausbau**

- <sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zugelassen.
- <sup>2</sup> Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.
- <sup>3</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

*Tagesaufenthaltsräume sind Wohnzimmer und Kinderspielraum.*

*rens (Stand: in Genehmigung)  
Art. 44/4 aBR 2023*

*Art. 45 aBR 2014 bzw. 2023*

**Art. 30**

**Dachaufbauten**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten (**Lukarnen, Gauben, Schleppgauben, und dergleichen**), **Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Firstoblichter** sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Für **Dach**aufbauten gelten folgende Richtlinien:
  - a. Bei Gebäuden sind Dachaufbauten nur auf den längsseitigen Dachflächen zugelassen.
  - b. Die Gesam**breite** der **Dach**aufbauten **und Dachein-**  
**schnitte** darf nicht mehr als 50% der Fassadenlänge

*Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- und Gratlinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.*

*Art. 46/1 aBR 2014 bzw. 2023*

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

betragen, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden nicht mehr als 30%.

- c. ~~Aufbauten dürfen nicht näher als 60 cm an First- und Gratlinien herangebaut werden den First des Hauptdaches nicht überragen.~~
  - d. Die Fronten der **Dach**aufbauten dürfen nicht über die Hauptfassade vorstehen.
  - e. Dachaufbauten und ihre Bedachungen sowie die Rahmen von liegenden Dachfenstern haben sich in der Farbe dem Hauptdach anzugleichen.
  - f. Auf ein und derselben Dachfläche ist nur ein Typ von **Dach**aufbaute zugelassen. **Dachflächenfenster gemäss Abs. 3 und Firstoblichter gem. Abs. 5 sind neben Dachaufbauten zulässig.**
  - g. Zwischen zwei **Dach**aufbauten ist ein minimaler Abstand von der Breite der **Dach**aufbaute einzuhalten.
  - h. Die Dachneigung von Lukarnen muss bis auf +/- 5° derjenigen des Hauptdaches entsprechen.
  - i. ~~Die Front von Schleppgauben darf maximal eine Höhe von 1.5 m aufweisen.~~  
Die Höhe der Dachaufbauten darf 2/3, in Ortsbildschutzgebieten die Hälfte, der Dachhöhe nicht übersteigen.
- 3 Für Dachflächenfenster gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf nicht mehr als 15 % der betreffenden Hauptdachfläche ausmachen.
- 4 In den Ortsbildschutzgebieten **und im Strukturerehaltungsgebiet** sind **ungeddeckte** Dacheinschnitte nicht zugelassen.
- 5 **Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen max. 10% der jeweiligen Dachfläche. Die Gesamtlänge darf max.**

*Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 42. Strukturerehaltungsgebiet vgl. Art. 43.*

*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 37.*

*Art. 46/3 aBR 2014 bzw. 2023*

*Art. 46/4 aBR 2014 bzw. 2023*

*NEU*

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

30% der jeweiligen Firstlänge betragen.

- 6 Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m bleiben unberücksichtigt.

NEU

Art. 31

Aussenraumgestaltung  
allgemein

- 1 Die Umgebung von privaten und öffentlichen Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass ~~sich eine gute Einordnung in Landschaft und Siedlung ergibt.~~ sie sich gut in das Landschafts- und Ortsbild einordnet.
- 2 Die Gestaltung der Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 3 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.
- 4 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:
  - a. Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen
  - b. Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten
  - c. Lage und Gestaltung der vorgesehenen Terrainver-

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

NEU

Vgl. auch Art. 14 BewD.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan (1. Vollgeschoss) dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terrain, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 37.

Art. 78/1 und 2 aBR 2014 bzw. Art. 80/1 und 2 aBR 2023

Vgl. Art. 15 BauG.

Vgl. Art. 5 Abs. 1, Art. 34 und Art. 41.

Art. 78/3 aBR 2014 bzw. Art. 80/3 aBR 2023

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- änderungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.  
 d. Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

Vgl. Art. 33.

- 5 Auf die vorhandenen Bäume und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Bei Beeinträchtigung sind sie durch standortgemässe Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Vgl. Abs. 5 und 6 hiernach und Art. 41.

Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.

Art. 14/1 aBR 2014 bzw. 2023

- 6 Bei Neupflanzungen sind vorwiegend standortheimische Bäume und Sträucher standortgerechte, mehrheitlich standortgemässe Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden usw.) zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von invasiven Neophyten verboten.

Während für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs nur standortgemässe Pflanzen verwendet werden sollten, gehören in gestalteten Freiräumen auch gezüchtete Pflanzen zum Siedlungsbild. Anzustreben ist ein möglichst grosser Anteil standortgemässer Pflanzenarten.

Art. 14/2 aBR 2014 bzw. 2023

Vgl. auch Art. 57 und Freisetzungverordnung (FrSV).

**Art. 32**

Aussenraumgestaltung Industrie- und Gewerbezone (IG)

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.

Art. 52/3 aBR 2014 bzw. 2023

**Art. 33**

Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

- 1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein naturnaher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

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

Art. 16 aBR 2014 bzw. 2023  
 Skizzen Anhang aBR 2023

- 2 Die Bestimmungen über Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen längs Grenzen gelten innerhalb des Grenzabstandes von 3.0 m.

Skizzen Anhang aBR 2023

- 3 Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindege-

Vgl. Anhang 1 Art. A7.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

biet die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen.

- 4 Mehrere Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.2 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. In steilem Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über dieses Mass von 1.2 m gehende Höhe unter Beachtung der nachbarrechtlichen Bestimmungen von Art. 79 ff. EG ZGB (Anhang 2) vorbehalten.
- 5 Unbefestigte Böschungen längs Grenzen und öffentlichen Strassen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 aufweisen.
- 6 Die Umgebungsarbeiten sind innert 2 Jahren nach Bauabnahme abzuschliessen.
- 7 ~~Zwischen privaten Grundstücken ist wenn möglich auf Einfriedungen zu verzichten.~~

Vgl. Anhang 1 Art. A7.

Vgl. Anhang 1 Art. A8.

**Art. 34**

**Abstellplätze für Fahrzeuge**

- 1 ~~Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).~~ Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in einer maximalen Entfernung von 300 m Fusswegdistanz desselben eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.
- 2 Für die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt auf öffentliche Strassen gelten das Strassengesetz (SG) und die Strassenverordnung (SV) sowie die einschlägigen VSS-Normen (SN) 640-273.
- 3 In den Wohnzonen dürfen keine Autoabstellplätze er-

Vgl. Art. 16 und Art. 17 BauG.

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze gilt Art. 49 ff. BauV. Abstellplätze für Fahrzeuge sind baubewilligungspflichtig (vgl. Art. 1a BauG und Art. 4 BewD).

Art. 17 aBR 2014 bzw. 2023

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

stellt werden, welche zonenfremden Bauten zugeordnet werden.

**Reklamen und Plakatierung**

**Art. 35**

- 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrasse in der Industrie- und Gewerbezone (IG) gestattet.
- 3 Reklamen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 4 Leuchtreklamen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Leuchtreklamen für Eigenreklamen in den Bauzonen sowie für Restaurants und Läden, sofern sie sich gut in die Baugestaltung einordnen.
- 5 Zulässige Leuchtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht wird.
- 6 Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenreklamen gestattet.

*Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV).*

*Bauabstand vgl. Art. 58 SV.*

*Vgl. Art. 4.*

NEU

**Art. 36**

**Aussenantennen**

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

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

- 1 Aussenantennen für den Funkverkehr sowie Parabolantennen - *Vgl. Art. 17 und 18 BauV und Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD.*

Art. 18/1 aBR 2014 bzw. 2023

Art. 18/2 aBR 2014 bzw. 2023

Art. 18/3 aBR 2014 bzw.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

tennen grösser als 0.8 m<sup>2</sup> ~~für Sender, die über die Gemeinschaftsantennenanlage nicht empfangen werden können~~, sind bewilligungspflichtig. Solche Antennen sind **passend zur** Hintergrundfarbe an der Fassade anzubringen.

Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

2023

- <sup>2</sup> Der Aufbau von Parabolantennen auf Dachflächen ist nicht zulässig.

Art. 18/3 aBR 2014 bzw. 2023

**Art. 37**

**Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 25 bis Art. 36 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Kap. 4.1 und Kap. 4.2. Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 24 entsprechen.

NEU

**4.2 Qualitätssicherung**

**Art. 38**

**Fachberatung**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerinnen bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

NEU

- <sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Struk-

Vgl. Art. 24 ff..

Vgl. Art. Art. 42 und Art. 43.

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
	<p>turerhaltungsgebieten;</p> <p>c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</p> <p>d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</p> <p>e. Beurteilung von Überbauungsordnungen mit wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;</p> <p>f. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</p> <p>g. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p>	
<p><b>Qualifizierte Verfahren</b></p>	<p><b>Art. 39</b>                      Der Gemeinderat kann die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.</p>	<p>NEU</p>
	<p><b>4.3 Energie und Siedlungsökologie</b></p>		
<p><b>Energie</b></p>	<p><b>Art. 40</b>                      Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</p> <p><del>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.</del></p>	<p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Energiegesetzgebung (EnG und EnV bzw. KEnG und KEnV).</p>	<p>Art. 47/1 aBR 2014 bzw. 2023</p>



Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

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

**Art. 41**

Siedlungsökologie

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets leisten, indem
- a. die Flächen- bzw. Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird;
  - b. Stein- und Schottergärten nur bis zu einer Grösse von 10 m<sup>2</sup> zulässig sind. Für die Realisierung grösserer Flächen ist der ökologische Nutzen nachzuweisen;
  - c. nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, begrünt werden, sofern sie nicht technisch genutzt werden;
  - d. künstlich angelegte Böschungen, sofern möglich, begrünt werden;
  - e. die Materialisierung bzw. Oberflächenbeschaffenheit dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

*Unter ökologischem Ausgleich wird die Erhaltung resp. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Siedlungsgebiets und die Vernetzung von Biotopen (Lebensräumen) verstanden.*

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

*Als Hitzeinseleffekt wird die Erwärmung des Siedlungsraums gegenüber dem Umland bezeichnet. Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei.*

*Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.*

NEU

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 42

Ortsbilschutzgebiet

- <sup>1</sup> Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, **die innerhalb eines Ortsbilschutzgebiets bzw. Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind**, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen **A und B** des Bauinventars der Gemeinde **Safnern**.

Art. 65 aBR 2014  
bzw. Art. 67 aBR 2023

Vgl. Art. 10c BauG.

#### Art. 43

Strukturerhaltungsgebiet

- <sup>1</sup> Das Strukturerhaltungsgebiet «Am Gässli» bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale.
- <sup>2</sup> Es gelten die folgenden, die Regelbauzone überlagernden, Zielsetzungen und Gestaltungsvorschriften:
  - a. Die Terrassenhäuser am Abhang des Büttenbergs dürfen durch Bauten mit gleicher Lage und gleichem Volumen ersetzt werden.
  - b. Der homogene Charakter der formal einheitlich gestalteten Terrassenhäuser und die starke Begrünung des Aussenraums, insbesondere zwischen den beiden Häusern, sind zu erhalten.

Grundlage für die Ausscheidung bildet die **Strukturgruppe 1** des Bauinventars der Gemeinde **Safnern**. Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Gebiete, welche mit einem Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG überlagert sind. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quertiypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

NEU

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Baudenkmäler

### Art. 44

- 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das übergeordnete Recht (~~Art. 10a-10e BauG~~).
- 3 **Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets bzw. Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.**

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Safnern; das Bauinventar ist grundeigentümerverbindlich und im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.*

*Vgl. Art. 10a-10e BauG, Art. 24d Abs. 2 RPG*

*Vgl. Art. 10c BauG.*

*Art. 66/1 aBR 2014  
bzw. Art. 68/1 aBR 2023*

*Art. 66/2 aBR 2014  
bzw. Art. 68/2 aBR 2023*

*Art. 66/3 aBR 2014  
bzw. Art. 68/3 aBR 2023*

Geschützte Kulturobjekte

### Art. 45

Die im Schutzzonenplan bezeichneten geschützten Brunnen und Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.

*Art. 67 aBR 2014  
bzw. Art. 69 aBR 2023*

Historische Verkehrswege

### Art. 46

- 1 Die im Schutzzonenplan 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 wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmäälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle **und eine Bewilligung**.

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

*Im Kanton Bern richtet sich der Schutz der Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung nebst den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz zusätzlich nach Art. 9a BauG. Auf diese Objekte ist in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.*

*Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das kantonale Tiefbauamt Oberingenieurkreis III.*

*Art. 68 aBR 2014  
bzw. Art. 70 aBR 2023*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**Archäologisches  
Schutzgebiet**

**Art. 47**

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 **Innerhalb der im Schutzzonenplan festgelegten archäologischen Schutzgebiete ist** bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
- 3 ~~Als Schutzgebiet gelten:~~
  - a. ~~Ischlag: Grabhügel unbekannter Zeitfeststellung (AHI 322.002)~~
  - b. ~~Barthlomeehof: Römische Siedlungsreste und mittelalterliche Gräber (AHI 322.003)~~
  - c. ~~Schlösslihubel: Mittelalterliche Burg (AHI 322.004)~~
  - d. ~~Moosmühle: Römische Siedlungsreste (AHI 322.005)~~
- 4 ~~Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).~~

*Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).*

*Art. 69/1 aBR 2014  
bzw. Art. 71/1 aBR 2023*

*Art. 69/2 aBR 2014  
bzw. Art. 71/2 aBR 2023*

*Art. 69/3 aBR 2014  
bzw. Art. 71/3 aBR 2023*

*Art. 69/4 aBR 2014  
bzw. Art. 71/4 aBR 2023*

*Neu als Hinweis bei Abs. 2.*

**Hochstämmige Obstbäume / Obstbaumwiesen / Obstgärten**

**Art. 48**

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.

*Art. 72/7 aBR 2014  
bzw. Art. 74/7 aBR 2023*

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

**Geschützte Einzelbäume**

**Art. 49**

- 1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 2 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimischegemässe Arten an derselben Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen.
- 3 Über Ausnahmen, Bewilligungen und entsprechende Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. (~~Art. 41 Kant. NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinden~~).
- 4 Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinde.

Art. 72/8 aBR 2014  
bzw. Art. 74/8 aBR 2023

**Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer**

**Art. 50**

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. 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 natur-

Vgl. Art 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG und Art. 39 WBV.

Vgl. Anhang 1 Art. A6.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG.  
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.

Art. 25 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

nahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für eingedolte Gewässer.

<sup>5</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

**Art. 51**

Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung

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

Vgl. Art. 41c Abs. 4<sup>bis</sup> GSchV.

Art. 26 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

**Art. 52**

Freihaltebereich Gewässerentwicklung

- 1 Der Freihaltebereich bezweckt folgende Massnahmen:
  - a. Gewässerumlegung;
  - b. 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.

Art. 27 aBR 2023

Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)

**Art. 53**

Landschaftsschongebiet

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten

Vgl. Art. 9, 9a und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 48).

Art. 70 aBR 2014 bzw. Art. 72 aBR 2023

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

Ortsbildern.

- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind **oder** zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- 3 Zur Beurteilung von Baugesuchen kann die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

*Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.*

**5.3 Schutz der naturnahen Landschaft**

**Art. 54**

Landschaftsschutzgebiet

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Im Landschaftsschutzgebiet gelten alle Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken, Ufer- und Bachbestockungen, Naturufer und Schilfbestände als geschützt.
- 3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- 4 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.*

*Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV).*

*Art. 71 aBR 2014  
bzw. Art. 73 aBR 2023*

**Art. 55**

Geologisches Schutzobjekt

- 1 Das im Schutzzonenplan bezeichnete geologische Objekt ist geschützt.
- 2 Das geologische Schutzobjekt und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

*Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.*

*Geschütztes geologisches Objekt «Drei Schalensteine auf dem Büttenberg III», Objekt-Nr. 111.*

*Koordinaten: E = 2 589 429 / N = 1 222 825*

*Art. 72/3 aBR 2014  
bzw. Art. 74/3 aBR 2023*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**Kommunales** Natur-  
schutzgebiet

**Art. 56**

~~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).~~

~~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).~~

~~Der im Zonenplan bezeichnete Schalenstein III aus Montblanc granit (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).~~

<sup>1</sup> Die im **Schutzonenplan** bezeichneten Naturschutzgebiete **N1 «Chugelwald»** und **N2 «Talgraben»** stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Es gelten die entsprechenden Schutz- und Pflegebestimmungen.

<sup>2</sup> **Platzhalter**

<sup>3</sup> 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.

Art. 72/1 aBR 2014  
bzw. Art. 74/1 aBR 2023  
NEU in Art. B1.6

Art. 72/2 aBR 2014  
bzw. Art. 74/2 aBR 2023  
NEU in Art. B1.6

Art. 72/3 aBR 2014  
bzw. Art. 74/3 aBR 2023  
NEU in Art. B1.5

Art. 72/4 aBR 2014  
bzw. Art. 74/4 aBR 2023

Ergänzung Art. 74/4bis aBR  
Änderung 2023

Gegenstand eines separaten,  
laufenden Planerlassverfahrens  
(Stand: in Genehmigung)

Art. 72/5 aBR 2014  
bzw. Art. 74/5 aBR 2023



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

~~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.~~

Art. 72/6 aBR 2014  
bzw. Art. 74/6 aBR 2023  
NEU in Art. B1.6

**Art. 57**

Gebietsfremde und  
schädliche Pflanzen  
/ **Tiere**

- 1 Gebietsfremde Pflanzen **und Tiere** (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.
- 2 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.~~

Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

Art. 73 aBR 2014  
bzw. Art. 75 aBR 2023

**5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen**

**Art. 58**

Ersatzmassnahmen

- 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.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Art. 74 aBR 2014  
bzw. Art. 76 aBR 2023

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

**Art. 59**

Fördermassnahmen

- 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und der-

Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; ELKV.

Art. 75 aBR 2014  
bzw. Art. 77 aBR 2023

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

gleichen).

- <sup>2</sup> Sie kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung äufnen.

**5.5 Naturgefahren**

**Art. 60**

**Gefahrengebiete**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung («rote Gefahrengebiete»), mittlerer Gefährdung («blaue Gefahrengebiete»), geringer Gefährdung («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe sowie deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im [Schutzonenplan](#) verbindlich eingetragen.*

*Art. 76 aBR 2014  
bzw. Art. 78 aBR 2023*

- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine [Bauvoranfrage](#) einzureichen.

*Die Bauvoranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

- <sup>4</sup> Auf den Parzellen Nrn. 427, 495, 657 und 1105 mit mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren gelten folgende grundsätzliche Schutzmassnahmen:

*Die Realisierung eines Bauvorhabens und der Schutzmassnahmen darf keine wesentliche Gefahrenverlagerung zur Folge haben.*

- a. Verzicht auf Lichtschächte und Gebäudeöffnungen bis zu einer bestimmten Höhe der Fassade
- b. Verzicht auf die Erstellung von Tiefgaragen
- c. Abdichtung von zwingend notwendigen, tiefliegenden Gebäudeöffnungen
- d. Ausgestaltung der Umgebungsgestaltung mit leichtem Gefälle im Gelände vom Gebäude weg

*Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung aufzuzeigen.*

*NEU*

- <sup>5</sup> Auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Absatz 4 kann verzichtet werden, wenn

- a. sich die Gefahrenverhältnisse nachweislich geändert haben und dies mittels eines Gefahrgutachtens

*NEU*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

- nachgewiesen werden kann,  
 b. mit anderen Massnahmen und einem Gefahrgutachten der Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

<sup>6</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») werden die Baugesuchstellenden im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
- Einstellhallen ab 10 Fahrzeugen.

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

~~Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde~~

~~Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.~~

Art. 79 aBR 2014 bzw.  
Art. 81 aBR 2023

Übergeordnetes Recht (SG)

Hinreichende Erschliessung

### Art. 61

- ~~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 mit einem Infrastrukturvertrag** zu sichern.
- Als hinreichende Zufahrt genügt ein Fussweg von wenigstens 2.5 m Breite. Die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Wehrdienste etc. muss gewährleistet bleiben.

Vgl. auch Erschliessungsgrundsätze und nähere Vorschriften in Art. 7 und 8 BauG.

Art. 8/1 aBR 2014 bzw. 2023

Art. 8/2 aBR 2014 bzw. 2023

Widerhandlungen

### Art. 62

Widerhandlungen gegen die **baurechtliche Grundordnung**, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG.

Art. 81 aBR 2014 bzw.  
Art. 83 aBR 2023

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
Inkrafttreten	<p><b>Art. 63</b></p> <p><sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Zonenplan Gewässer, und die Zonenplanänderungen bleiben in Kraft.</p> <p><sup>2</sup> Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p> <p><b>Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.</b></p>	<p>Zonenplan und Schutzzonenplan genehmigt am 30.01.2014. Zonenplanänderungen 2019 (UeO Stygräbe Nord und ZPP Stygräbe Süd; genehmigt am 07.06.2019), 2022 (ZöN G; genehmigt am 31.05.2022)</p> <p>Neuerlass Baureglement sowie Änderungen Zonenplan und Schutzzonenplan.</p> <p>Vgl. Art. 110 BauV.</p>	<p>Art. 84/1 aBR 2014 bzw. Art. 86/1 aBR 2023</p> <p>Art. 86/2 aBR 2023</p> <p>Art. 84/2 aBR 2014 bzw. Art. 86/3 aBR 2023</p> <p>übergeordnetes Recht</p>
Aufhebung bestehender Vorschriften	<p><b>Art. 64</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten der Änderungen der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <p>a. Baureglement (Genehmigung 30.01.2014)</p> <p>b. Baureglementsänderungen 2016, 2019 2022 und 2023</p>	<p>Baureglementsänderungen 2016 (Aufhebung Art. 23, Ergänzung Art. 83), 2019 (geringfügige Änderung Art. 56 Abs. 3), 2019 (Ergänzung Art. 56<sup>bis</sup> ZPP Stygräbe Süd), 2022 (Ergänzung Art. 58 ZöN G), 2023 (BMBV und Gewässerräume)</p>	<p>Art. 83 aBR 2014 bzw. Art. 85 aBR 2023</p> <p>Änderung 2023 ist Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens (Stand: in Genehmigung)</p>
Übergangsbestimmungen	<p><b>Art. 65</b></p> <p>Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt Art. 36. und 47 BauG.</p>		<p>Art. 82 aBR 2014 bzw. Art. 84 aBR 2023</p>



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	27. April bis 6. Juni 2023
Kantonale Vorprüfung vom	.....
Publikation im Amtsblatt vom	.....
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	..... bis .....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen:	.....
Unerledigte Einsprachen:	.....
Rechtsverwahrungen:	.....
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b>	.....
<b>Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am</b>	.....
Namens der Einwohnergemeinde Safnern:	
Der Präsident:	.....
Die Gemeindeschreiberin:	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Safnern, den .....	
Die Gemeindeschreiberin:	.....
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am</b>	.....





Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## Anhang

### Anhang 1 Begriffe und Messweisen

Die meisten Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

#### A1.1 Attikageschoss

##### Art. A1

##### Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Höhen und die maximale Geschossfläche nicht übersteigt sowie bei mindestens einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt ist.
- 2 Die zulässige Höhe des Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 3 Attikageschosse werden an die zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhen (Fh gj) angerechnet, jedoch nicht an die Geschosszahl und nicht an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (Fh tr).
- 4 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.
- 5 Ist die Längsfassade nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, die vollständige Rückversetzung gilt.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 sowie Abs. 3 Bst. j für die zulässigen Höhen, die maximale Geschossfläche und die minimale Zurückversetzung.  
Attikageschosse sind nur in den Bauzonen zulässig, in welchen ein Flachdach möglich ist. Vgl. Art. 28.

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**A1.2 Gebäudelänge**

**Gebäudelänge (GL)**

**Art. A2**

Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile werden an die Gebäudelänge angerechnet.

Maximale Gebäudelängen vgl. Art. 5 Abs. 1. Vorbehalten bleiben abweichende Gebäudelängen in Zonen mit Planungspflicht (vgl. Kap. 3.1) und Überbauungsordnungen (vgl. Art. 23).

NEU bzw. Art. 38 aBR 2014

**A1.3 Bauabstände**

**Kleiner  
Grenzabstand (kA)**

**Art. A3**

Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Art. 29/4 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/4 aBR 2023

**Grosser  
Grenzabstand (gA)**

**Art. A4**

Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Art. 29/4 aBR 2014 bzw.  
Art. 30/4 aBR 2023

**Bauabstand gegenüber  
Zonengrenzen**

**Art. A5**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Masse vgl. Art. 5 Abs. 1; Messweise vgl. Art. A3 und Art. A4.

NEU

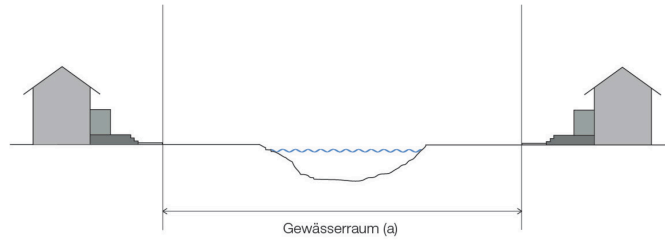
Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

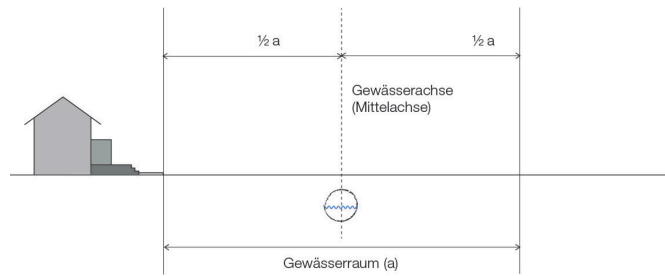
Gewässerraum für  
Fließgewässer

Art. A6



Vgl. Art. 41a GSchV.

Vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.



Messweise bei eingedolten Gewässern.

NEU

Normativer Inhalt

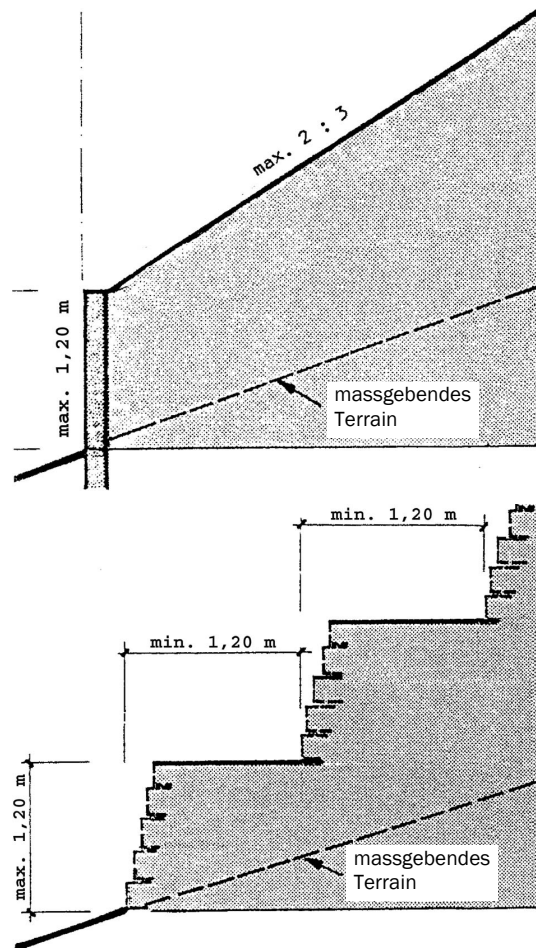
Hinweis

temporäre Bemerkung

### A1.4 Stützmauern und Böschungen längs Grenzen

#### Art. A7

Stützmauern



Auffüllung hinter Stützmauern.

Skizzen Anhang aBR 2023

Skizzen Anhang aBR 2023

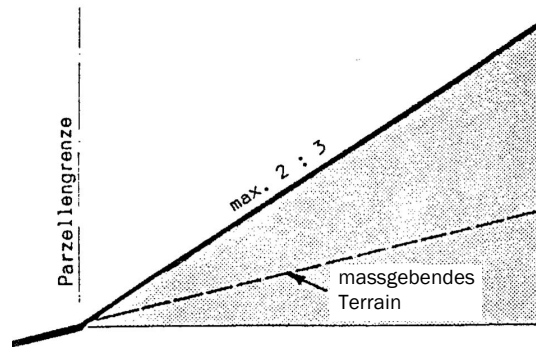
Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

Böschungen

Art. A8



Skizzen Anhang aBR 2023

A1.5 Nutzungsziffer

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. A9

- Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.
- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.  
~~Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 53 BR.~~
- Bei Reihen- und Terrassenhäusern und dgl. wird die GFZo für die ganze Häuserreihe gemeinsam gerechnet.

Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.

Art. 21/1 aBR 2023

Art. 21/2 aBR 2023

Art. 21/3 aBR 2023

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**A1.6 Altrechtliche Nutzungsziffern**

*Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen kommen nur bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG zur Anwendung, in denen die BMBV noch nicht umgesetzt wurde.*

**Ausnützungsziffer (AZ)**

**Art. A10**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (aLF).

Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

**Art. A11**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

- Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
  - h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
  - i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
  - j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.5 m beträgt.

**Art. A12**

**Anrechenbare  
Landfläche (aLF)**

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzurechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
  - a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
  - b. Wald und Gewässer;
  - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

*Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*

*Vgl. Art. 8.*

**Art. A13**

**Altrechtliche Überbau-  
ungsziffer (ÜZ)**

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.

*Vgl. aArt. 96 BauV.*

$$\text{ÜZ} = \frac{GbF}{aLF}$$

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
	<p><sup>2</sup> Die massgebende Grundstückfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.</p> <p><sup>3</sup> Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.</p>	<p><i>Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. Art. A12).</i></p>	
<b>Gebäudefläche (GbF)</b>	<p><b>Art. A14</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p> <p><sup>2</sup> Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.</p>	<p><i>Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.</i></p>	



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**Anhang 2    Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (EG ZGB)**

*Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu Nachbarrecht sowie Bauten und Pflanzungen.*

*Fassung vom 7.6.1970*

1. Grenzabstände

**Art. 79**

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 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 6.0 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten

**Art. 79a**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

**Art. 79b**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

4. Abort- und Düngergruben

**Art. 79c**

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.
- 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 mehr als 1.2 m überragen.

5. Hofstattrecht

**Art. 79d**

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern

a) Pflicht

**Art. 79e**

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b) Mitbenützung

**Art. 79f**

- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

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 gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

7. Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

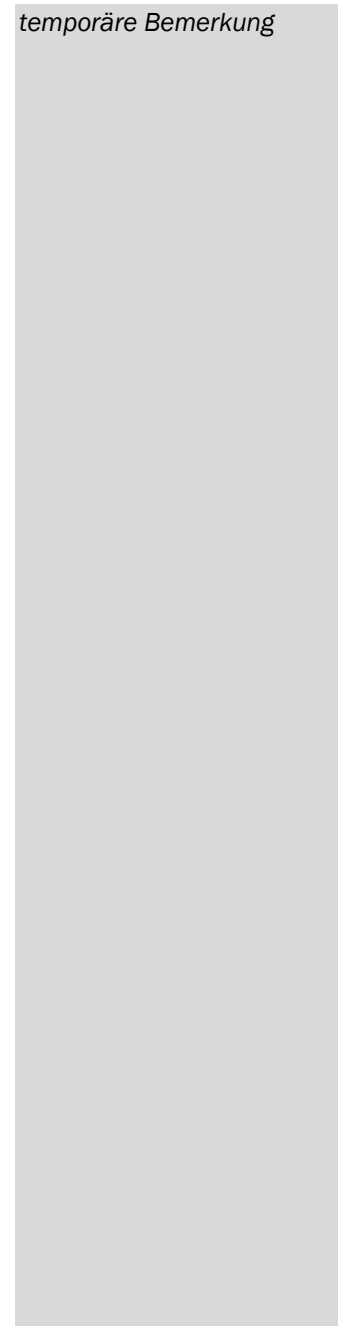
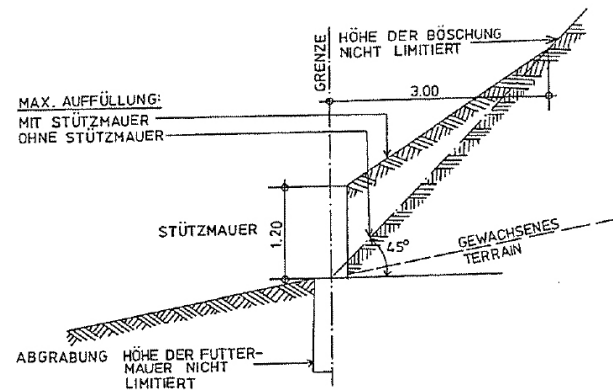
**Art. 79h**

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 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 1.2 m überragen.

b) Eigentum

**Art. 79i**

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.



Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

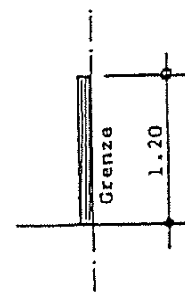
8. Einfriedungen

Art. 79k

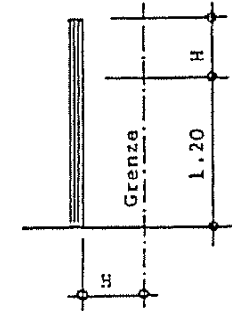
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

bis 1,2 m Höhe

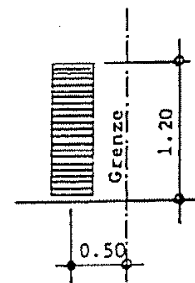


über 1,2 m Höhe

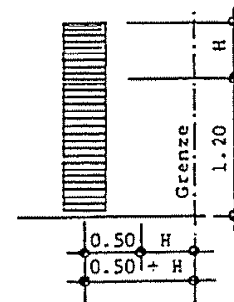


Grünhecken

bis 1,2 m Höhe



über 1,2 m Höhe



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

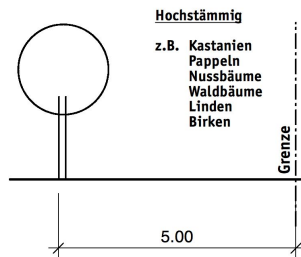
**temporäre Bemerkung**

9. Bäume und Sträucher

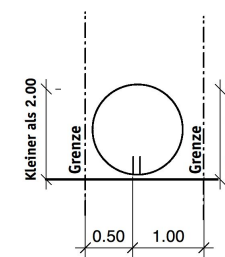
**Art. 79I**

- 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:
  - a. 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
  - b. 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
  - c. 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spalierre, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
  - d. 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**Bäume**

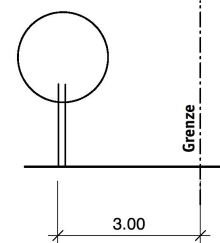


**Ziersträucher**

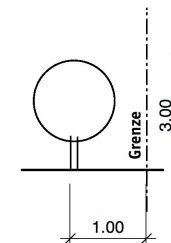


**Obstbäume**

**Hochstämmig**



**Niederstämmig**



10. Entzug von Licht und Sonne

**Art. 79m**

- 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.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

11. Benützung von  
Mauern an der Grenze

**Art. 79n**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

12. Betreten des nach-  
barlichen Grundes

**Art. 79o**

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.

## Beilage

### B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen

Im Zonenplan, Schutzzonenplan und/oder Zonenplan Gewässer sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

#### B1.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (behördenverbindlich)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden.

*Vgl. Art. 5 NHG  
BLN-Gebiet «Alte Aare – Alte Zihl», Objekt-Nr. 1302*

#### B1.2 Bauinventar (grundeigentümerverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Safnern ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar bzw. die Einstufung, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

*Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

Schützenswertes  
Objekt

**Wertvolles Objekt** von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

*Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.*

Erhaltenswertes Objekt	<p>Ansprechendes oder charakteristisches <b>Objekt</b> von guter Qualität, <b>das</b> erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.</p>	
Baugruppe	<p>Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle, zu planen.</p>	<p>«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» <i>Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.</i></p>
Strukturgruppe	<p>Die Strukturgruppen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.</p>	<p><i>Vgl. Baugruppe A «Hauptstrasse und Gasse» und Baugruppe B «Im Tal».</i> <i>Vgl. Strukturgruppe 1 «Am Gässli 21-39».</i></p>
K-Objekt	<p>Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie die «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars, bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.</i></p>



### B1.3 Archäologisches Inventar (**grundeigentümergebunden**)

Das archäologische Inventar der Gemeinde [Safnern](#) ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der Grundeigentümer **oder die Grundeigentümerin** können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.

Die im [Schutzonenplan](#) dargestellten archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im [Schutzonenplan](#) entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9a Abs. 1 lit. e und [10c](#), [10d](#) und [10f](#) BauG.

Die zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

### B1.4 Wanderrouten im Sachplan (**behördengebunden**)

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Wanderrouten bzw. Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt Obergerienieurkreis III des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 SG und Art. 25 ff. SV.

### B1.5 Geschützte Objekte (**grundeigentümergebunden**)

Das geologische Objekt «Drei Schalensteine auf dem Büttenberg III» ist durch den Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt.

[RRB Nr. 2700 vom 11. Mai 1954.](#)

Das Kulturobjekt «Brunnen, ehem. mittlere Dorfbrunnen» ist durch den Vertrag geschützt.

[Vertrag vom 11. August 2002.](#)

**B1.6 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümergebunden)**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9 und 15 Naturschutzgesetz (NSchG).

Auengebiete von nationaler Bedeutung	Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung). <a href="#">Auengebiet «Altwässer der Aare und der Zihl», Objekt-Nr. 47.</a>
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung).  <a href="#">Flachmoor «Höll», Objekt-Nr. 3685 und «Alte Zihl», Objekt-Nr. 3688.</a>
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	Vgl. Verordnung über die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV)  <a href="#">Amphibienlaichgebiet «Reservat Gryfeberg», Objekt-Nr. BE708 und «Waldgrube Scheuren, Orpundinsel», Objekt-Nr. BE710.</a>
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV).  <a href="#">Im Schutzzonenplan nicht hinweisend dargestellt.</a>
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; <a href="#">Art. 13 und Art. 16 Naturschutzverordnung (NSchV)</a> ; <a href="#">Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG)</a> und Art. 27 NSchG.  <a href="#">Im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.</a>
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutzgebiet <a href="#">Nr. 4 «Meienriedloch».</a></li> <li>• Naturschutzgebiet <a href="#">Nr. 80 «Häftli».</a></li> </ul>	Regierungsratsbeschluss <a href="#">Nr. 1631 vom 13. April 1934.</a> Regierungsratsbeschluss <a href="#">Nr. 4313 vom 22. Dezember 1982.</a>

**B1.7 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümergebunden)**

Stehende und fließende Gewässer  
Alle stehenden und fließenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau; Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art. 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF).

[Vgl. Zonenplan Gewässer und Art. 50.](#)

Ufervegetation  
Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

[Im Schutzzonenplan nicht hinweisend dargestellt.](#)

### **B1.8 Grundwasserschutzzonen (grundeigentümergebunden)**

Für die im [Schutzzonenplan](#) dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung und deren Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:

- Zone S1 (Fassungsbereich)
- Zone S2 (Engere Schutzzone)
- Zone S3 (Weitere Schutzzone)

### **B1.9 Uferschutzplanung (grundeigentümergebunden)**

Der im Zonenplan, Zonenplan Gewässer und Schutzzonenplan dargestellte Perimeter umfasst den Uferbereich des Nidau-Büren-Kanals und des Häftli. Die Nutzung und die Gestaltung richten sich nach der entsprechenden Uferschutzplanung.

*Vgl. Uferschutzplanung Safnern, genehmigt am 8. Mai 2008.*

### **B1.10 Wald (grundeigentümergebunden)**

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Waldes verhindern will, erfolgen.

*Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG.*