



Einwohnergemeinde Safnern

Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Bestandteile der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung:

- Zonenplanänderung (Plan)
- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Unterlagen mit orientierendem Inhalt:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Koordinierte Projekte (koordiniertes Verfahren gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG und KoG):

- Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach
- Technischer Bericht und orientierende Unterlagen Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse
- Technischer Bericht und orientierende Unterlagen Wasserbauprojekt Dorfbach

8. Juni 2017 / rev. 3. November 2017

1364_380_UeV_Dorfkern_AL_rev_171103.docx

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin:

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14
www.raumplan.ch
info@raumplan.ch

Bearbeitung:

Bernhard Gerber, Reto Mohri

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung.....	5
Art. 4	Bestandteile der Überbauungsordnung.....	6
B	Sektor Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach ...	6
Art. 5	Bachöffnung.....	6
Art. 6	Öffentliche Strassen und Wegverbindungen	6
Art. 7	Umgestaltung Talstrasse.....	6
Art. 8	Strassenbeleuchtung Talstrasse	7
C	Gewässerraum Dorfbach	7
Art. 9	Gewässerraum.....	7
D	Zone für öffentliche Nutzung	8
Art. 10	Zone für öffentliche Nutzung	8
E	Dorfzone	8
Art. 11	Art der Nutzung.....	8
Art. 12	Mass der Nutzung.....	8
Art. 13	Privater Aussenraum	9
F	Bauernhofzone	10
Art. 14	Art und Mass der Nutzung	10
G	Strukturerhaltung Talstrasse	10
Art. 15	Ziel und Zweck.....	10
Art. 16	Bepflanzung.....	10
Art. 17	Fachberatung.....	10
H	Erschliessung und Parkierung	11
Art. 18	Erschliessung.....	11
Art. 19	Notzufahrt	11
Art. 20	Autoabstellplätze	11
I	Umwelt	11
Art. 21	Lärmschutz.....	11
Art. 22	Energie- und Wärmeversorgung	11
Art. 23	Entwässerung	11
Art. 24	Naturgefahren.....	11
Art. 25	Abfallentsorgung.....	11
J	Weitere Bestimmungen	12
Art. 26	Vereinbarungen	12
Art. 27	Inkrafttreten	12

Genehmigungsvermerke

Anhang: Wesentliche Merkmale Strukturerhaltung Dorfkern

A Allgemeines

Planungszweck	<p>Art. 1</p> <p>¹ Mit der Überbauungsordnung Dorfkern wird ein Gesamtkonzept für die Entwicklung im Dorfkern zwischen Hauptstrasse und Mühle geschaffen, welches insbesondere die Massnahmen des Wasserbaus, der Strassenraumgestaltung und Ortsbildpflege sowie der baulichen Entwicklung aufeinander abstimmt und sichert. Die angestrebte räumliche und funktionale Stärkung der Talstrasse als zentrale Dorfachse erfolgt durch</p> <ul style="list-style-type: none">• die räumliche Integration des Wasserbauprojekts Dorfbach ins Siedlungsgefüge• die Abstimmung der Ausgestaltung Dorfbach und der Umgestaltung der Talstrasse zur verkehrsberuhigten Dorfachse• die Stärkung der Langsamverkehrsverbindungen und die Schaffung von attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Verkehrsraum und dessen Umfeld• die Festlegung der baulichen Entwicklung und Verdichtung im Umfeld der Talstrasse unter Wahrung und Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen und Merkmale. <p>² Mit der Überbauungsordnung Dorfkern erfolgt eine Anpassung der Zonenordnung,. Es werden neue Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) ausgeschieden und es werden bereits überbaute Gebiete von der Bauernhofzone (BH) in die Dorfzone (D) umgezont.</p> <p>³ Für die relevanten baupolizeilichen Masse werden die Bestimmungen des Baureglements (BR) in die Begriffe und Messweisen gemäss BMBV überführt.</p>
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. Er umfasst folgende Teilbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gewässerraum / Gewässerraum im dicht bebauten Gebiet (überlagernd)• Sektor Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach• Zonen für öffentliche Nutzung• Gebiete in der Dorfzone• Gebiet in der Bauernhofzone• Strukturhaltung Talstrasse (überlagernd ganzer Perimeter)
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung Dorfkern ersetzt innerhalb ihres Wirkungsbereichs den Zonenplan.</p> <p>² Soweit es nicht die Messweisen der BMBV betrifft und die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Safnern.</p>

Bestandteile der Überbauungsordnung**Art. 4**

- 1 Bestandteile der Überbauungsordnung:
 - a. Überbauungsplan 1:500
 - b. Überbauungsvorschriften
 - Genehmigungsvermerk
 - Anhang „Wesentliche Merkmale Strukturerhaltung Talstrasse“
- 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt:
 - a. Erläuterungsbericht
 - b. Mitwirkungsbericht
- 3 Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach. Im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und KoG werden gleichzeitig mit der Genehmigung folgende koordinierte Projekte bewilligt:
 - Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse
 - Wasserbauprojekt Dorfbach im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

B Sektor Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach

Bachöffnung**Art. 5**

- 1 Gemäss dem Wasserbauplan Hochwasserschutz Safnern wird der heute unter dem Trottoir eingedolte Dorfbach entlang der Talstrasse offen gelegt. Die wasserbautechnischen Rahmenbedingungen und die detaillierte Ausgestaltung des Gewässers und seiner Uferverbauungen sind Gegenstand des Wasserbauplans.
- 2 Die neue Lage, Ausdehnung und Ausgestaltung des Dorfbachs ist in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach festgelegt.

Öffentliche Strassen und Wegverbindungen**Art. 6**

- 1 Die Funktion der Strassen- und Wegverbindungen richtet sich nach dem Richtplan Verkehr:
 - Talstrasse, Bergstrasse, Schaumberg: Sammelstrasse, Alltagsroute Fuss- und Veloverkehr
 - Paul Jenni-Strasse: Erschliessungsstrasse, Alltagsroute Fuss- und Veloverkehr
 - Ziltengeweg, Quellenweg: Erschliessungsstrasse
- 2 Von der Einmündung Ziltengeweg/Talstrasse zur Bergstrasse besteht auf öffentlichem Grund eine Direktverbindung für Fussgänger.

Umgestaltung Talstrasse**Art. 7**

- 1 Koordiniert mit dem Wasserbauplan Dorfbach wird die Talstrasse zur verkehrsberuhigten Dorfachse umgestaltet.

- 2 Die neue Lage, Ausdehnung und Ausgestaltung der Talstrasse inkl. den Fussgänger-, Neben- und Anpassungsbereichen ist in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach festgelegt.

**Strassenbeleuchtung
Talstrasse**

Art. 8

- 1 Die Strassenbeleuchtung wird dem Charakter der umgestalteten Talstrasse angepasst. Nebst den Ortsbild- und den Sicherheitsaspekten muss das neue Beleuchtungskonzept eine sparsame Energienutzung gewährleisten und die Lichtverschmutzung möglichst gering halten.
- 2 Die Lage der Kandelaber für die Strassen- und Trottoirbeleuchtung ist in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach festgelegt.

C Gewässerraum Dorfbach

Gewässerraum

Art. 9

- 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 ist im Überbauungsplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Er basiert auf dem koordinierten Wasserbauprojekt Dorfbach.
- 3 Der im Überbauungsplan als solcher gekennzeichnete Abschnitt gilt als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.
- 4 Im Gewässerraum zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Im dicht überbauten Abschnitt können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 5 Die Erneuerung oder der Neubau von Bauten und Anlagen braucht in jedem Fall eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 Wasserbaugesetz.
- 6 Innerhalb des Gewässerraums ist nur eine extensive Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung zulässig.
- 7 Die Bestimmungen in dieser Überbauungsordnung gehen denjenigen im Art. 26 BR vor.

D Zone für öffentliche Nutzung

Zone für öffentliche Nutzung	Art. 10		
	<p>1 Die Zone ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p> <p>2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:</p>		
	<i>Bezeichnung / Zweckbestimmung</i>	<i>Grundzüge der Überbauung</i>	<i>ES</i>
	Quartierpark Schoumberg	Begegnungsort mit Möblierung und Bepflanzung. Es sind keine Hochbauten zulässig.	III
	Quartierplatz Schoumberg	Altes Feuerwehrmagazin, Recyclingsammelstelle bestehend. Erneuerung und Erweiterung bestehende Veloabstellanlage. Begegnungsort mit Möblierung; Spielbereich mit Ausrichtung auf Jugendliche und Erwachsene.	III

E Dorfzone

Art der Nutzung	Art. 11	
	<p>1 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten für die Art der Nutzung in der Dorfzone die Bestimmungen gemäss Art. 51 BR.</p> <p>2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	
Mass der Nutzung	Art. 12	
	<p>1 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleiner Grenzabstand kA: 3,0 m - Grosser Grenzabstand gA: 6,0 m - Gebäudelänge GL: 35,0 m - Fassadenhöhen traufseitig FH tr: 7,8 m - Vollgeschosse VG: 2 ^{a)} - Grünflächenziffer GZ: 20% ^{b)} <p>^{a)} Neue Hauptbauten haben diese Geschosszahl aufzuweisen.</p> <p>^{b)} Wird die Gestaltungsfreiheit nach Abs. 3 beansprucht, gilt eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.65. Unterverbaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für:</p> <p>a. Kleinbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand (A) min. 2,0 m - Gebäudefläche (GbF) max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. 3,2 m 	

- Giebelseitige Fassadenhöhe FH gi max. 4,7 m
 - Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.
- b. Anbauten
- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. 3,2 m
 - traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. 4,7 m
 - Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.
- c. Unterniveaubauten
- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (A) mind. 1,0 m
 - Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.
- d. Unterirdische Bauten
- Grenzabstand (A) mind. 1,0 m
 - Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.
- e. Vorspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
 - Vordächer: zulässige Ausladung max 2,5 m
- f. Rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- g. Gestaffelte Gebäude
- in der Höhe mind. 2,0 m
 - in der Situation mind. 2,0 m
- h. Geschosse
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über massgebendem Terrain
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m
- ³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften über:
- das Ortsbildschutzgebiet (Art. 65 BR),
 - die Baudenkmäler (Art. 66 BR),
 - die weiteren im Schutzzonenplan bezeichneten Schutzobjekte (Art. 67, 69 und 72 BR),
 - die Strukturhaltung Talstrasse gemäss Art.15-17 UeV.

Art. 13

Privater Aussenraum

- ¹ Baugesuche die eine Änderung im privaten Aussenraum beabsichtigen, erfordern gleichzeitig die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans (vgl. Art. 79 BR).

- 2 Aussenraumflächen im Gewässerraum unterliegen den Bestimmungen von Art. 9 UeV.

F Bauernhofzone

Art. 14

Art und Mass der Nutzung

- 1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften für die Dorfzone gemäss Art. 12 UeV.
- 3 Die Grünflächenziffer GZ beträgt 40%
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

G Strukturhaltung Talstrasse

Art. 15

Ziel und Zweck

- 1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist eine bauliche Erneuerung und Entwicklung möglich. Dabei soll das charakteristische Ortsbild der Dorfachse Talstrasse mit seinen Merkmalen und Struktur bildenden Elementen erhalten und aufgewertet werden.
- 2 Die wesentlichen Merkmale zur Strukturhaltung Talstrasse sind im Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften dargestellt und beschrieben. Der Anhang ist wegleitend für die Beurteilung von Bauvorhaben und die Aussenraumgestaltung.

Art. 16

Bepflanzung

- 1 Die im Überbauungsplan dargestellten neuen Hochstammbäume dienen der Strukturierung und Gestaltung des Aussenraums. Die genaue Lage der Bäume ist in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt festgelegt.
- 2 Es sind standortgerechte, überwiegend laubabwerfende und einheimische Arten zu verwenden.

Art. 17

Fachberatung

- 1 Die Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Baueingabe zur Beurteilung vorzulegen.
- 2 Der Gemeinderat zieht eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden berät.
- 3 Die Fachperson formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser Antrag bezogen auf die Ziele der Struk-

turenerhaltung Talstrasse gemäss Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften.

H Erschliessung und Parkierung

- Art. 18**
- Erschliessung**
- 1 Die Lage und Breite der Liegenschaftszufahrten über den Dorfbach sind in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt festgelegt.
 - 2 Die Lage der Zufahrt zu einer ergänzenden Überbauung des Südwestteils der Parzelle Nr. 242 ist im Überbauungsplan festgelegt.
- Art. 19**
- Notzufahrt**
- 1 Die Notzufahrt erfolgt für den gesamten Wirkungsbereich über die öffentliche Strassenanlage und die Zufahrten der jeweiligen Liegenschaften.
 - 2 Die Erschliessungsanlagen sind entsprechend zu dimensionieren und müssen jederzeit für die Sicherheitsdienste passierbar sein.
- Art. 20**
- Autoabstellplätze**
- Es gelten die Bestimmungen von Art. 17 BR.

I Umwelt

- Art. 21**
- Lärmschutz**
- Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist bei jedem Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Art. 22**
- Energie- und Wärmeversorgung**
- Es gelten die Bestimmungen von Art. 47 BR.
- Art. 23**
- Entwässerung**
- Der Wirkungsbereich ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Safnern zu entwässern.
- Art. 24**
- Naturgefahren**
- 1 Es gelten die Gefahrengebiete gemäss Schutzzonenplan (Genehmigung 30.01.2014) und Art. 76 BR.
 - 2 Nach der Realisierung des Wasserbauplans Dorfbach wird der Hochwasserschutz gemäss Art.3 ff des Bundesgesetzes über den Wasserbau gewährleistet sein. Der Schutzzonenplan ist dannzumal anzupassen.
- Art. 25**
- Abfallentsorgung**
- 1 Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Safnern.

- ² Gemeinsame Kehrichtsammelstellen sind entlang den Strassen der Basiserschliessung einzurichten. Die Standorte und deren Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

J Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 26

- ¹ Sämtliche privatrechtlichen Aspekte, die sich innerhalb dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ergeben, sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeiten zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 27

- ¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 17. Februar bis 18. März 2014

Vorprüfung vom 21. Februar 2017 und 14. September 2017

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Safnern am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde Safnern:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Safnern, den

Die Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung am**

Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Anhang: Wesentliche Merkmale Strukturerhaltung Talstrasse

1. Strukturerhaltung Talstrasse

Die Strukturerhaltung Talstrasse bezieht sich auf den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und dient der Wahrung und Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen und Merkmale. Als wesentliche Merkmale gelten die Lage und Dimension markanter Gebäude, raumwirksame Vorplatzbereiche sowie die ungefähre Lage und Art erhaltenswerter Grünelemente (vgl. nachfolgende Darstellung). Eine Ergänzungs- oder Neubebauung hat sich am bestehenden Bebauungsmuster zu orientieren und lagespezifisch einzupassen.

Im Wirkungsbereich sind bei künftigen Bauvorhaben (Um- oder Neubauten) die wesentlichen Merkmale der Strukturerhaltung Talstrasse zu berücksichtigen. Dies wird gewährleistet, indem Baugesuche durch die Baukommission mit Beizug einer Fachberatung anhand des vorliegenden Anhangs der Überbauungsvorschriften beurteilt werden. Abweichungen zu den nachfolgend aufgeführten Merkmalen sind durch die Baukommission und die beigezogene Fachberatung schriftlich zu begründen.

2. Lage und Dimension markanter Gebäude

Die gewachsene Anordnung und Abfolge der Hauptbauten entlang der Talstrasse weist verschiedene Merkmale auf, die es zu sichern gilt. Insbesondere prägen verschiedene Kopfbauten sowie längliche Gebäudefassaden das heutige Bild der Talstrasse. Kurz vor oder nach einer Kreuzungssituation sind jeweils beidseitig markante Kopfbauten bis nahe an den Strassenraum angeordnet. Der Beginn oder das Ende eines Strassenteilabschnitts wird dadurch verstärkt und trägt durch die optische Einengung zur Verkehrsberuhigung bei. Ein weiteres wesentliches Merkmal bilden Längsfassaden markanter Gebäude die durch ihre, von der Strasse zurückversetzten Lage, raumwirksame Vorplatzbereiche aufweisen. Die meist unversiegelten Vorplatzbereiche schaffen einen gut einsehbaren und vielfältig nutzbaren Aussenraum.

3. Erhaltenswerte Grünelemente

Entlang der Talstrasse sind in regelmässigen Abständen verschiedenartige Grünelemente angeordnet, welche bis an den Strassenrand angrenzen. Diese Grünelemente tragen zusammen mit den grosszügigen Vorplatzbereichen zum dörflichen Charakter und einer offenen Bauweise bei. Die Anordnung der Grünelemente erlaubt an einigen Stellen einen Durchblick in die zweite Bautiefe, was den Eindruck eines durchlässigen und abwechslungsreichen Strassenraums zusätzlich verstärkt.

4. Übernahme bestehender Bebauungsmuster

Bei einer Um- oder Neubebauung haben sich die Bauten und Anlagen am bestehenden Bebauungsmuster zu orientieren. Innerhalb des Strukturerhaltungsgebiets wird dabei zwischen einer Orientierung zur Talstrasse hin oder zum rückwärtigen Raum und den dort angrenzenden Strukturen unterschieden. Die Abstimmung einer Bebauung hat insbesondere die Dimension und Ausrichtung bestehender Gebäude zu berücksichtigen.

5. Bewahrung der wesentlichen Merkmale nach Sektoren

Im Rahmen von Um- oder Neubauten sind die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Merkmale soweit sinnvoll zu erhalten oder gleichwertig/-artig zu ersetzen:

Sektor D1:

- Erhalt der Kopfbaute von Gebäude Nr. 6 oder gleichartiger Ersatz bei einer Neuüberbauung an ungefähr derselben Lage
- Erhalt der Abfolge von zurückversetzten und an die Talstrasse angrenzende Bauten und Bauteilen (verzahnter Aussenraum)
- Erhalt der Gartenanlage auf Parzelle Nr. 357 oder gleichartiger Ersatz an ungefähr derselben Lage
- Erhalt der „Hostet“ auf Parzelle Nr. 427 mit Durchblick in die zweite Bautiefe oder gleichartiger Ersatz an ungefähr derselben Lage
- Ausbildung der Bebauungsstruktur im rückwärtigen Raum (Neuüberbauung in zweiter Bebauungstiefe) als Übergang zur Bebauungsstruktur im angrenzenden Quartier

Sektor D2:

- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension der Hauptbaute (Gebäude Nr. 1)

Sektor D3:

- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension der Hauptbaute (Gebäude Nr. 5)

Sektor D4:

- Erhalt der Familiengärten auf Parzelle Nr. 242 oder gleichartiger Ersatz an ungefähr derselben Lage
- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension des bestehenden Vorplatzbereichs
- Neuüberbauung mit Gebäudeausrichtung analog oder quer zum bestehenden Hauptgebäude (Gebäude Nr. 7); Erhalt bzw. Ersatz der ungefähren Lage der best. Längsfassade zumindest im Erdgeschoss

Sektor D5:

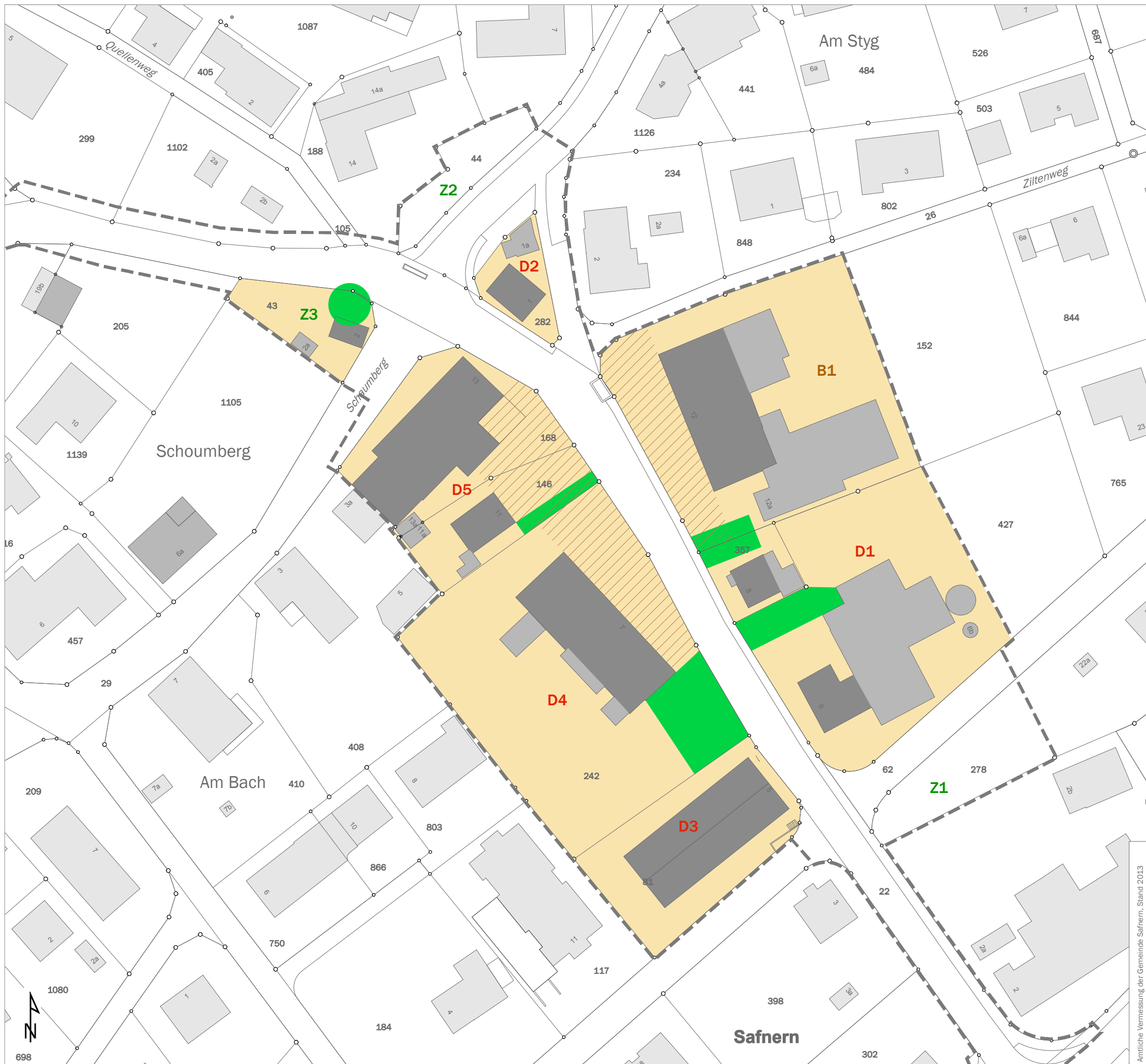
- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension des bestehenden Vorplatzbereichs
- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension der Hauptbaute (Gebäude Nr. 11)
- Erhalt des Grünstreifens mit Kleingehölzen auf Parzelle Nr. 148 oder gleichartiger Ersatz an ungefähr derselben Lage
- Erhalt der Kopfbaute und Ausrichtung von Gebäude Nr. 13 oder gleichartiger Ersatz bei einer Neuüberbauung an ungefähr derselben Lage

Sektor B1:

- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension des bestehenden Vorplatzbereichs
- Erhalt der ungefähren Lage und Dimension der Hauptbaute (Gebäude Nr. 12)
- Erhalt der Gartenanlage auf Parzelle Nr. 152 oder gleichartiger Ersatz an ungefähr derselben Lage
- Ausbildung der Bebauungsstruktur im rückwärtigen Raum (Neuüberbauung in zweiter Bebauungstiefe) als Übergang zur Bebauungsstruktur im angrenzenden Quartier

Sektor Z3:

- Erhalt des alten Feuerwehrmagazins (schützenswert)
- Erhalt des geschützten Einzelbaums









Einwohnergemeinde Safnern

**Überbauungsordnung Dorfkerne
mit Zonenplanänderung**
Überbauungsvorschriften - Anhang

**Wesentliche Merkmale
Strukturerhaltung Talstrasse**

Vorprüfung

Legende

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Einflussbereich Strukturerhaltung Talstrasse
-  bestehendes Gebäude
-  markante Gebäudelage -und -dimension
-  erhaltenswertes Grünelement
-  raumwirksamer Vorplatzbereich
- B1** Sektorbezeichnung Bauernhofzone
- D1** Sektorbezeichnung Dorfzone
- Z3** Sektorbezeichnung Zone für öffentliche Nutzung

Bern, 24. Juni 2016
1364_370_UeV_Anhang_Merkmale.vwx - bg/mo

Amtliche Vermessung der Gemeinde Safnern, Stand 2013