



Einwohnergemeinde Safnern

Überbauungsordnung Stygräbe Süd

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 20. Januar 2026

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	6
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung.....	6
Art. 7	Mass der Nutzung	6
Art. 8	Baubereiche / Sektoren	6
Art. 9	Baulinien	7
C	Gestaltung.....	7
Art. 10	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 11	Fassade.....	8
Art. 12	Dachgestaltung / -form.....	8
Art. 13	Loggia.....	8
D	Aussenraum.....	8
Art. 14	Aussenraumgrundsätze.....	8
Art. 15	Grünfläche	9
Art. 16	Gemeinschaftlicher Aussenraum	9
Art. 17	Gemeinschaftlicher Sitzplatz.....	9
Art. 18	Bestehende Hecke und Heckenersatzmassnahmen	10
E	Erschliessung und Parkierung	10
Art. 19	Sektorenerschliessung	10
Art. 20	Erschliessungsfläche	10
Art. 21	Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder	11
Art. 22	Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder.....	11
Art. 23	Fussweg	11
Art. 24	Trampelpfad	11
Art. 25	Abfallentsorgung	12
F	Weitere Bestimmungen.....	12
Art. 26	Wald-Baulinie.....	12
Art. 27	Rutschgefahr	12
Art. 28	Vereinbarungen	12
Art. 29	Inkrafttreten.....	12
	Genehmigungsvermerke	13
	Anhang	14
Anhang 1	Richtprojekt Bebauung Stygräbe Süd, Sektor A.....	14
Anhang 2	Richtprojekt Aussenraum Stygräbe Süd, Sektor A.....	14

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1
	<u>Sektor A</u>
	1 Die Überbauungsordnung Stygräbe Süd schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer der Hanglage angepassten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung und einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie den Schutz von Hangmuren. 2 Sie regelt die Erschliessung und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie auf die steile Hanglage ab und sichert die interne Fusswegverbindung ab dem Gässli und der Überbauungsordnung Stygräbe Nord.
Wirkungsbereich	<u>Sektoren B und C</u>
	3 Die Überbauungsordnung regelt den Erhalt und die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allfällige Neuüberbauung, sofern dies nicht bereits mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Stygräbe Süd» geregelt wird. 4 Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen der Besitzstandsgarantie gemäss kantonaler Baugesetzgebung.
	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
	1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in der baurechtlichen Grundordnung festgelegten ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd». 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Safnern.
	Art. 4
Bestandteile	1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: a. Überbauungsplan im Massstab 1:500 b. Überbauungsvorschriften c. Massgebende Inhalte des Richtprojekts im Anhang 1 zur Bebauung (vgl. Art. 10 Abs. 5) 2 Erläuternde und orientierende Unterlagen sind: a. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) b. Inhalte des Richtprojekts im Anhang 2 zur Aussenraumkonzeption (vgl. Art. 14 Abs. 5)

**Inhalte des
Überbauungsplans****Art. 5**

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektor
- Baubereich
- Baubereich Autounterstand
- Gestaltungsbaulinie
- Grünfläche
- Bereich Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Bereich Gemeinschaftlicher Sitzplatz
- Bereich Heckenersatzmassnahmen
- Erschliessungsfläche
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich Abfallentsorgung und oberirdische Velo-Parkierung
- Bereich Fussweg
- Bereich Trampelpfad
- Wald-Baulinie

B Nutzung und Bebauung**Art der Nutzung****Art. 6**

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd».

Mass der Nutzung**Art. 7**

- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd».
- ² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Sektor A

- ³ Die Bebauung innerhalb der Baubereiche ist in geschlossener Bauweise zu erstellen und es sind max. 20 Familienwohnungen zulässig.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Höhenkote für Gebäude um max. 1.0 m überragen.

**Baubereiche /
Sektoren****Art. 8****Sektor A**

- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude (inkl. An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende Gebäudeteile) nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Unterirdische Bauten und Untergeschosse sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben einen Bauabstand zu den äussersten Stöcken der Hecke von mind. 6.0 m und einen Grenzabstand von mind.

1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.

- 3 Im Baubereich Autounterstand sind überdachte Autoabstellplätze für Kunden und Besucher zugelassen. Auf dem Dachflächenbereich des Autounterstands sind Bauten und Nutzungen gemäss Art. 15, Art. 16 und Art. 23 zulässig.

Sektoren B und C

- 4 In den Sektoren B und C richtet sich das Bauen nach der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Safnern und den Bestimmungen der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd».

Art. 9

Baulinien

Sektor A

- 1 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.
- 2 Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.
- 3 Der gemeinschaftliche Aussenraum mit allfälligem Pavillon gemäss Art. 16 darf die südliche Begrenzung des Baubereichs Autounterstand im Sinne eines vorspringenden Gebäudeteils um max. 2.0 m überschreiten.

C Gestaltung

Art. 10

Gestaltungsgrundsätze

- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd».

Sektor A

- 2 An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen und Umgebung überzeugend in die Hanglage und bestehende Siedlungsstruktur einfügen.
- 3 Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen und richten sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen- und Ortsbild prägen.
- 4 Das Richtprojekt im Anhang 1 dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung.
- 5 Das Richtprojekt ist nur für die Beurteilung der Baugestaltung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Abstufung und die Einbettung in die Hanglage massgebend. Ansonsten ist es orientierend.

- 6 Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens, hinsichtlich der Vorgaben aus dem Richtprojekt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Berner Heimatschutz und der Ortsplaner beizuziehen.

Art. 11**Fassade****Sektor A**

- 1 Materialien und Farben sowie die Gliederung der Fassaden sind innerhalb des Sektors aufeinander abzustimmen.
- 2 Die Gebäude sind horizontal zu gliedern und die Gliederung ist entsprechend zu betonen.

Art. 12**Dachgestaltung /
-form****Sektor A**

- 1 Soweit die Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind die Flächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdach auszuführen. Für die Begrünung der Flachdächer sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
- 2 Für An- und Kleinbauten sind flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung zulässig.

Art. 13**Loggia****Sektor A**

Gedeckte Aussengeschoßflächen sind als Loggias auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Loggias und Terrassen sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

D Aussenraum**Art. 14****Aussenraumgrundsätze**

- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd».

Sektor A

- 2 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
- 3 Für die Bepflanzung sind einheimische Pflanzen- und Baumarten zu verwenden.
- 4 Das Richtprojekt im Anhang 2 dient der Veranschaulichung der Aussenraumgestaltung und der gewünschten gestalterischen Qualität der Aussenräume.

- 5 Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung, Lage und Ausgestaltung der Plätze und Wege) orientierend.
- 6 Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Gebäuden des entsprechenden Baubereichs bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 15

Grünfläche

Sektor A

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche ist als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche (mehrheitlich Wiese/Rasen) zu gestalten und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Heckenersatzmassnahmen, Fusswegverbindungen, Gebäudezugänge, gemeinschaftlichen Aussenräume / Sitzplätze und Trampelpfade genutzt wird. Für die Begrünung sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
- 2 Innerhalb der Grünfläche sind mind. 10 optisch und räumlich wirksame Einzelbäume in lockerer Anordnung zu pflanzen.
- 3 Die Anordnung von Spiel- und Balancierelementen für Kinder sowie allfällig ökologische Ersatzmassnahmen sind zulässig.
- 4 Im Bereich, welcher sich mit dem Baubereich Autounterstand überlagert, sind Bauten und Nutzungen gemäss Art. 8 Abs. 3 bzw. Art. 21 Abs. 3 zulässig.

Art. 16

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Sektor A

- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich für den gemeinschaftlichen Aussenraum dient den Bewohnenden als Aufenthaltsbereich und ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten. Unterhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums sind Bauten und Nutzungen gemäss Art. 8 Abs. 3 bzw. Art. 21 Abs. 3 zulässig.
- 2 Zum Schutz vor Witterungseinflüssen ist eine Überdachung (Pavillon) zulässig. Die Höhe des Pavillons darf 3.5 m nicht überschreiten. Die zulässige Höhe des Pavillons ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens des darunterliegenden Autounterstandes und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Pavillons.

Art. 17

Gemeinschaftlicher Sitzplatz

Sektor A

- 1 Die im Überbauungsplan festgelegten Bereiche für die gemeinschaftlichen Sitzplätze dienen den Bewohnenden als Aufenthalts-/Sitzbereiche und sind als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten.
- 2 Die gemeinschaftlichen Sitzplätze sind unversiegelt zu gestalten und verträglich in den Hang einzubetten.

**Bestehende Hecke
und Heckenersatz-
massnahmen****Art. 18****Sektor A**

- ¹ Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Baumhecke und ihr Krautsaum sind gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu erhalten und zu pflegen.
- ² Für die Beeinträchtigung oder Entfernung von geschützten Heckenflächen (inkl. Krautsaum) ist ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss kantonomer Arbeitshilfe notwendig.
- ³ Die Beeinträchtigung oder Entfernung von Heckenflächen (inkl. Krautsaum) ist nur zulässig, wenn innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden. Die betroffene Heckenfläche muss innerhalb des Bereichs Heckenersatzmassnahmen in der Regel mit dem Faktor 1 der effektiv beanspruchten Fläche kompensiert werden. Heckenflächen die nicht 1:1 ersetzt werden können, müssen mit geeigneten, ökologischen Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden.
- ⁴ In dem im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich sind geeignete Heckenersatzmassnahmen zu realisieren. Als geeignete Ersatzmassnahmen gelten beispielsweise Neupflanzungen von Hecken und Gehölzgruppen mit einheimischen Baum- oder Straucharten, Neupflanzungen von einheimischen dornenreichen Wildhecken, Neupflanzungen von mind. 6 Solitärgehölzen sowie das Anlegen von Krautsäumen mit einheimischen Stauden, das Anlegen von Magerrasen, das Anlegen von Natursteinmauern mit begrünten Ansichtsflächen und das Anlegen von Kleinstrukturen (z.B. Ast- oder Steinhaufen).
- ⁵ Ersatzmassnahmen bedürfen der Zustimmung des ANF (LANAT) und sind im Umgebungsgestaltungsplan quantitativ und qualitativ nachzuweisen.

E Erschliessung und Parkierung**Art. 19****Sektorenerschliessung****Sektor A**

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gebündelt ab der Erschliessungsstrasse «Am Gässli».

Sektoren B und C

- ² Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Erschliessungsstrasse «Am Gässli».

Art. 20**Erschliessungsfläche****Sektor A**

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient der arealbezogenen Erschliessung mit Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen

Einstellhalle und den überdachten Kunden- und Besucherparkplätzen, der überdachten Abfallbereitstellung in Containern, der oberirdischen überdachten Velo-Parkierung und allfällig weiteren Zugängen.

- 2 Soweit die Fläche nicht für die arealbezogene Erschliessung genutzt wird, ist die Erschliessungsfläche als Grünfläche zu gestalten und extensiv zu begrünen.

Art. 21

**Parkierung
Motorfahrzeuge und
Motorräder**

- 1 Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Sektor A

- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden sind gebäudeintegriert oder in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- 3 Oberirdische überdachte Autoabstellplätze für Kunden und Besucher sind innerhalb des Baubereichs Autounterstand zulässig (vgl. Art. 8 Abs. 3).

Art. 22

**Parkierung
Fahrräder und Motor-
fahrräder**

- 1 Die Anordnung und Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder richten sich nach der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Sektor A

- 2 Oberirdische überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs zulässig.
- 3 Weitere Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind gebäudeintegriert anzuordnen.

Art. 23

Fussweg

Sektor A

- 1 Im Bereich Fussweg ist eine durchgehende öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Gässli (Einmündung Haldenweg) und dem Anschlusspunkt gemäss Überbauungsordnung Stygräbe Nord sowie zu den Gebäudezugängen zu erstellen.
- 2 Die Breite der Fusswege muss mind. 1.4 m betragen.
- 3 Im Bereich, welcher sich mit dem Baubereich Autounterstand überlagert, sind Bauten und Nutzungen gemäss Art. 8 Abs. 3 bzw. Art. 21 Abs. 3 zulässig.

Art. 24

Trampelpfad

Sektor A

- 1 Im Bereich Trampelpfad sind Fusswegverbindungen zu den gemeinschaftlichen Sitzplätzen zu erstellen.
- 2 Trampelpfade müssen mind. 0.8 m Breite aufweisen, sind unversiegelt zu gestalten und verträglich in den Hang einzubetten.

Abfallentsorgung	Art. 25 ¹ Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Safnern.
	<u>Sektor A</u> ² Eine überdachte Abfallbereitstellung in Containern ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs zulässig.
F Weitere Bestimmungen	
Wald-Baulinie	Art. 26 ¹ Die Wald-Baulinie ist im Überbauungsplan eingetragen und beträgt für Bauten und Anlagen 15.0 m.
	<u>Sektor A</u> ² Innerhalb der Wald-Baulinie ist ein gemeinschaftlicher ungedeckter Sitzplatz zulässig, wobei ein minimaler Waldabstand von 10.0 m eingehalten werden muss. ³ Innerhalb der Wald-Baulinie sind Spiel- und Balancierelemente für Kinder zulässig, wobei ein minimaler Waldabstand von 5.0 m eingehalten werden muss.
Rutschgefahr	Art. 27 <u>Sektor A</u> ¹ Grundsätzlich soll eine Überbauung dazu beitragen, den Hang zu stabilisieren, Elementarschäden zu minimieren und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte zu schützen. ² Allfälliges Hang- resp. Schichtwasser muss durch eine durchlässig ausgeführte Gebäudehinterfüllung drainiert werden. ³ Die Ausgestaltung der Massnahmen darf nicht zu einer relevanten Mehrgefährdung benachbarter Objekte führen.
Vereinbarungen	Art. 28 Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und / oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 29 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	15. Mai 2025
Publikationen im Amtsblatt vom	.....
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	.....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen	.....
Unerledigte Einsprachen	.....
Rechtsverwahrungen	.....
Beschlossen durch den Gemeinderat am	.....
Der Präsident	.....
Die Gemeindeverwalterin	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Safnern, den	.....
Die Gemeindeverwalterin	.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am	.....

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt Bebauung Stygräbe Süd, Sektor A

rzd construction ag, Täuffelen, Plan-Stand 01.06.2023

Anhang 2 Richtprojekt Aussenraum Stygräbe Süd, Sektor A

Moeri & Partner AG, Bern, Plan-Stand 22.11.2023, rev. 20.01.2026