Einwohnergemeinde Safnern

Aktualisierung der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Öffentliche Auflage

Bern, 26. Oktober 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Martin Lutz

Inhaltsverzeichnis

Einleitung **7**

1 Geltungsbereich **11**
Art. 1 Geltungsbereich sachlich 11
Art. 2 Geltungsbereich räumlich 11
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen 11

2 Nutzungszonen **12**

2.1 Wohn-, Misch-, und Arbeitszonen **12**
Art. 4 Art der Nutzung 12
Art. 5 Mass der Nutzung 13

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen **18**
Art. 6 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 18
Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 20

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet **20**
Art. 8 Grünzone (GR) 20
Art. 9 Bauernhofzone (BH) 21

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet **21**
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ) 21

2.5 Weitere Bauabstände **21**
Art. 11 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 21
Art. 12 Bauabstand von Zonengrenzen 22
Art. 13 Bauabstand von Strassen und Wegen 23
Art. 14 Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen 24
Art. 15 Bauabstand für Windenergieanlagen 24
Art. 16 Gebäudeabstand 24

3 Besondere baurechtliche Ordnungen **25**

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) **25**
Art. 17 ZPP-Grundsätze 25
Art. 18 ZPP 1 Zilte 25
Art. 19 ZPP 2 Gassenacher 27
Art. 20 ZPP 3 Stygräbe Süd 28

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen **30**
Art. 21 Besondere baurechtliche Ordnungen 30

4 Qualität des Bauens und Nutzens **31**

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung **31**
Art. 22 Gestaltungsgrundsätze 31
Art. 23 Bauweise 32
Art. 24 Stellung der Bauten 32
Art. 25 Fassadengestaltung 32
Art. 26 Dachgestaltung / -form 33
Art. 27 Dachausbau 34
Art. 28 Dachaufbauten 34
Art. 29 Aussenraumgestaltung allgemein 35
Art. 30 Aussenraumgestaltung Industrie- und Gewerbezone (IG) 36
Art. 31 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen 36
Art. 32 Abstellplätze für Fahrzeuge 37
Art. 33 Reklamen und Plakatierung 38
Art. 34 Aussenantennen 38
Art. 35 Gestaltungsspielraum 38

4.2 Qualitätssicherung ... 39
Art. 36 Fachberatung ... 39
Art. 37 Qualifizierte Verfahren ... 39

4.3 Energie und Siedlungsökologie ... 40
Art. 38 Energie ... 40
Art. 39 Siedlungsökologie ... 40

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen ... 41

5.1 Ortsbildpflege ... 41
Art. 40 Ortsbildschutzgebiet ... 41
Art. 41 Strukturerhaltungsgebiet ... 41

5.2 Pflege der Kulturlandschaft ... 42
Art. 42 Baudenkmäler ... 42
Art. 43 Geschützte Kulturobjekte ... 42
Art. 44 Historische Verkehrswege ... 42
Art. 45 Archäologisches Schutzgebiet ... 43
Art. 46 Hochstämmige Obstbäume / Obstbaumwiesen / Obstgärten ... 43
Art. 47 Geschützte Einzelbäume ... 43
Art. 48 Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer ... 43
Art. 49 Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung ... 44
Art. 50 Freihaltebereich Gewässerentwicklung ... 44
Art. 51 Landschaftsschongebiet ... 45

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft ... 45
Art. 52 Landschaftsschutzgebiet ... 45
Art. 53 Geologisches Schutzobjekt ... 45
Art. 54 Kommunales Naturschutzgebiet ... 46
Art. 55 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere ... 46

5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen ... 46
Art. 56 Ersatzmassnahmen ... 46
Art. 57 Fördermassnahmen ... 47

5.5 Naturgefahren ... 47
Art. 58 Gefahrengebiete ... 47

6 Straf- und Schlussbestimmungen ... 49
Art. 59 Hinreichende Erschliessung ... 49
Art. 60 Widerhandlungen ... 49
Art. 61 Inkrafttreten ... 49
Art. 62 Aufhebung bestehender Vorschriften ... 49
Art. 63 Übergangsbestimmungen ... 50

Genehmigungsvermerke ... 51

Anhang ... 53
Anhang 1 Begriffe und Messweisen ... 53
A1.1 Attikageschoss ... 53
A1.2 Gebäudelänge ... 54
A1.3 Bauabstände ... 54
A1.4 Stützmauern und Böschungen längs Grenzen ... 55
A1.5 Nutzungsziffer ... 57
A1.6 Altrechtliche Nutzungsziffern ... 57
Anhang 2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (EG ZGB) ... 60

Beilage ... 66
B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen ... 66
B1.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (behördenverbindlich) ... 66
B1.2 Bauinventar (behördenverbindlich) ... 66
B1.3 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich) ... 68
B1.4 Wanderrouten im Sachplan (behördenverbindlich) ... 68
B1.5 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich) ... 68
B1.6 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümerverbindlich) ... 69
B1.7 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich) ... 69
B1.8 Grundwasserschutzzonen (grundeigentümerverbindlich) ... 70
B1.9 Uferschutzplanung (grundeigentümerverbindlich) ... 70
B1.10 Wald (grundeigentümerverbindlich) ... 70

Abkürzungen

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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. 48.

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.

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.

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.

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.

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.

Verhältnis zum Privatrecht

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 oder der Grundeigentümerin einen Schutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.

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.

Vgl. Anhang 2.

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.

Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement (BR) werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	*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.*
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	*Vgl. Art. 7 BewD.* *Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*
	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.	*Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.*
Bauvoranfrage	Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Baubewilligungsbehörde eine Bauvoranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.	*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:* • *Telefon: 032 356 02 62* • *E-Mail: safnern@safnern.ch*
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.*

Qualitätssicherung	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. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	*Vgl. Art. 35.*
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Safnern geregelt.	*Vgl. Art. 66 BauG und Organisationsreglement.*

Normativer Inhalt *Hinweis*

1 Geltungsbereich

Art. 1

Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement einschliesslich der Anhänge 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. 21).

Art. 2

Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3

Ausgleich von Planungsvorteilen

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

Normativer Inhalt *Hinweis*

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch-, und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Bauzone	Abk.	Nutzungsart	ES	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*
Wohnzone	W1 W2	• Wohnen[1)] • stille Gewerbe bis max. 30% der zulässigen Geschossfläche	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	• Wohnen[1)] • Dienstleistungen • stille bis mässig störende Gewerbe	III[2)]	*Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*
Dorfzone	D	• Wohnen[1)] • Dienstleistungen • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Detailhandel/Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche • Öffentliche Nutzungen Nicht zugelassen sind: • Industrie- und reine Lagerbauten • gewerbliche Fabrikationsbetriebe • Bauten und Anlagen, welche den Charakter des Dorfes beeinträchtigen • Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben	III	*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.* *Bestehende Gewerbebetriebe können unter Berücksichtigung des Charakters der Dorfzone angemessen erweitert werden.* *Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche grösser als 1000 m² ist (vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG).* *Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.*

Normativer Inhalt *Hinweis*

Bauzone	Abk.	Nutzungsart	ES	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*
Industrie- und Gewerbezone (IG)	IG	• Arbeitsnutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie)[3)] Nicht zugelassen sind: • Detailhandel • Arbeitsnutzungen mit schädlichen oder lästigen Emissionen und Einwirkungen auf die Umgebung und die benachbarten Zonen	IV[4)]	

[1)] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

[2)] 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 >= 14dB(A) erreicht wird.

[3)] Wohnen (max. 2 Wohnungen) ist nur für das betriebsnotwenig an den Standort gebundene Personal oder Betriebsinhaber zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Kellerwohnungen sind grundsätzlich untersagt.

[4)] 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 >= 9dB(A) erreicht wird.

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 35.

Bauzone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr[1)] (m)	Fh gi[2)] (m)	VG	ÜZ	GZ
Wohnzone 1	W1	3.0	8.0	20.0[3)]	5.5	9.5	1	–	0.3
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	35.0	8.0	12.0	2	–	0.3
Wohn- und Gewerbezone	WG	6.0	10.0	40.0	8.0	12.0	2	–	0.3
Dorfzone	D	4.0	8.0	35.0	10.0	14.0	Min. 2 Max. 3	–	0.1

kA = Min. kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A3)

gA = Min. grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A4)

GL = Max. Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) einschliesslich Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile. (vgl. Anhang 1 Art. A2)

Normativer Inhalt

Hinweis

Bauzone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr[1] (m)	Fh gi[2] (m)	VG	ÜZ	GZ
Bauernhofzone	BH	3.0	6.0	35.0	8.0	12.0	2	–	0.3
Industrie- und Gewerbezone	IG	–[4]	–[4]	–	15.5[5]	19.5	–	0.6	–

Fh tr = Max. Fassadenhöhe traufseitig[1] (vgl. Art. 15 BMBV)
Fh gi = Max. Fassadenhöhe giebelseitig[2] (vgl. Art. 15 BMBV)
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 geschlossen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1

[2] Von der giebelseitigen Fassadenhöhe ausgenommen sind Bedachungen, für die aus Rücksicht auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild eine höhere Lage des Firstes geboten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Ortsbildpflege. Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive).

Vgl. Art. 40 ff.

[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.

Vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. j und Anhang 1 Art. A1.

[4] Grenzabstand innerhalb IG: ½ der projektierten traufseitigen Fassadenhöhe, jedoch mind. 4.0 m. Grenzabstand gegenüber Nachbarzone: ganze projektierten traufseitige Fassadenhöhe, jedoch mind. 8.0 m.

[5] Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.

Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt.

Haushälterische Bodennutzung

2 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:

- Min. GFZo 0.5: 657
- Min. GFZo 0.45: 1105

Bei der Beanspruchung von Kulturland vgl. Art. 11c BauV. Bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland vgl. Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans.

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

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
Weitere baupolizeiliche Masse	3 Zudem gelten die folgenden Masse für:	
	a. An- und Kleinbauten: • Grenzabstand: mind. 2.0 m • anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.0 m^2 • traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m • giebelseitige Fassadenhöhe: max. 5.0 m	*Vgl. Art. 3, Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt.* *Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.* *Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 1 Art. A2).*
	b. Eingeschossige Gebäudeteile / Kleinere Gebäude: • Grenzabstand: kA • anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.0 m^2 • traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m • giebelseitige Fassadenhöhe: max. 5.0 m	*Es handelt sich hierbei um eingeschossige bewohnte Gebäude, welche einen privilegierten Grenzabstand geniessen.* *kA = Min. kleiner Grenzabstand gemäss entsprechender Bauzone in Art. 5 Abs. 1 (vgl. auch Anhang 1 Art. A3)*
	c. Unterniveaubauten: • über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m • Grenzabstand: mind. 1.0 m	*Vgl. Art. 6 BMBV. Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der hinausragenden Oberkante des fertigen Unterniveaubaus (ohne Absturzsicherung).*
	d. Unterirdische Bauten: • Grenzabstand: mind. 1.0 m	*Vgl. Art. 5 BMBV.*
	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.	*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.*
	f. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: • zulässige Tiefe: max. 2.0 m • zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 40%	*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.*
	g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: • in der Höhe: mind. 1.5 m • in der Situation: mind. 2.0 m	

Normativer Inhalt	*Hinweis*
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. 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).*
i. Dachgeschoss: • zulässige Kniestockhöhe: max. 1.9 m, in Ortsbildschutzgebieten max. 1.6 m	*Vgl. Art. 16 und 20 BMBV sowie BMBV Anhang Figur 5.3.* *Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 40.*
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. • Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Gebäuden mit Attikas die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) nicht überschreiten. • Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: • technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.2 m • Oberlichter • Solaranlagen	*Attikageschosse sind nur in den Bauzonen zulässig, in welchen ein Flachdach möglich ist. Vgl. Art. 26.* *Für die Messweisen vgl. Anhang 1 Art. A1.* *Vgl. Art. 5 Abs. 1 für jeweilige maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) und maximal zulässige giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) gemäss entsprechender Bauzone.* *Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäss Art. 26 und Art. 39.*

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	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	
Abgrabungen	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 Höhenberechnung angerechnet.	
Hangzuschlag	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.	
	6 Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	
Gestaltungsfreiheit	7 Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach den Bestimmungen des Baugesetzes.	*Vgl. Art. 75 BauG.*
Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen im Grenzabstand	8 Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 31.	*Vgl. Anhang 2.*

Normativer Inhalt *Hinweis*

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. 22 ff.

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
ZöN A	Schulanlage, Tagesschule, Kindergarten, Sportplatz	Bestehende Überbauung mit Aussenanlagen. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • kA: 5.0 m • GL: 61.0 m • Fh tr: 11.0 m • Fh gi: 12.0 m 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.	II
ZöN B	Werkhof, Zivilschutzanlage	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • kA: 5.0 m • gA: 10.0 m • GL: 35.0 m • Fh tr: 8.0 m • Fh gi: 12.0 m • VG: 2	II
ZöN C	Gemeindeverwaltung	Bestehend. Für das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse 62 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	III

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

Normativer Inhalt *Hinweis*

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
		• kA: 3.0 m • gA: 6.0 m • GL: 35.0 m • Fh tr: 8.0 m • Fh gi: 12.0 m • VG: 2 • GZ: 0.1	
ZöN D	Sportanlagen, Wohnmobilstellplätze	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. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • Min. Grenzabstand: 4.0 m • Fh tr: 4.0 m	III
ZöN E	Abwasserreinigungsanlage	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • kA/gA: Fh tr bzw. mind. 8.0 m • Fh tr: 15.5 m • Fh gi: 19.5 m • ÜZ: 0.6	III
ZöN F	Pumpwerk	Bestehend. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • kA: 5.0 m • gA: 10.0 m • GL: 35.0 m • Fh tr: 8.0 m • Fh gi: 12.0 m • VG: 2	III
ZöN G	Wärmezentrale, Werkhof, Lagerräume	Teilweise bestehend. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • kA: 3.0 m • GL: 35.0 m • Fh tr: 8.0 m • Fh gi: 12.0 m • Min. Strassenabstand: 3.0 m	III

Normativer Inhalt *Hinweis*

Art. 7

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

1 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. 22 ff.

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. • kA/gA: Fh tr bzw. mind. 8.0 m • GL: 65.0 m • Fh tr: 9.0 m • ÜZ: 0.6 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).

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

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

3 Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 8

Grünzone (GR)

1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

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

2 Die Grünzonen sind als Grünfläche zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden usw.) zu verwenden.

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

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	Art. 9	
Bauernhofzone (BH)	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	*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.*
	2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

	Art. 10	
Landwirtschaftszone (LWZ)	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	*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.*
	2 Für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone wird das Einreichen einer Bauvoranfrage empfohlen.	*Die Bauvoranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen und dient der Abklärung bzgl. Zonenkonformität und Gestaltung.*
	3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

2.5 Weitere Bauabstände

	Art. 11	
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	1 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.	*Vorbehalten bleiben abweichende Grenzabstände in Zonen mit Planungspflicht (vgl. Kap. 3.1) und Überbauungsordnungen (vgl. Art. 21).*

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	2 Hauptbauten haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Für alle übrigen Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	*Messweise vgl. Anhang 1 Art. A3 und Art. A4.*
	3 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.	*Vgl. Art. 26 BauG.* *Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privat-rechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff. EG ZGB (Anhang 2) nicht unterschritten werden.*
	4 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.	*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. 5).*
	5 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
	6 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.	
	7 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.	
	Art. 12	
Bauabstand von Zonengrenzen	1 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.	*Vgl. Art. 5 Abs. 1 und Anhang 1 Art. A3, Art. A4 und Art. A5.*
	2 Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen bzw. privilegierten Grenzabstandes.	*Gartenanlagen in der LWZ sind nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.*

Normativer Inhalt *Hinweis*

Art. 13

Bauabstand von Strassen und Wegen

1 Entlang von Strassen und Wegen sind folgende Bau-/Strassenabstände einzuhalten:

- von Kantonsstrassen mind. 5.0 m
- von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch mind. 3.6 m
- von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen der Gemeinde mind. 2.0 m
- für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 2.0 m, soweit die Ausfahrtsübersicht nach Strassengesetz und VSS-Norm nicht eingeschränkt wird. Vorbehalten bleiben Strassenabstände entlang von Kantonsstrassen.

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

Vgl. Art. 6 BewD.

Der Strassenabstand wird ab dem Fahrbahnrand gemessen.

2 Vordächer von bewilligungsfreien Bauten haben einen Mindestabstand von 1.5 m zur Strasse bzw. zum Trottoir einzuhalten. Vorbehalten bleiben Strassenabstände entlang von Kantonsstrassen.

3 Vorspringende offene Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 2.0 m in den Strassenabstand von öffentlichen Gemeindestrassen hineinragen.

4 Der Vorplatz von Einstellgaragen muss zur Strasse, 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.

Vgl. Art. 83 SG.

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	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. kantonale Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Heckenrichtlinien).*
	Art. 15	
Bauabstand für Windenergieanlagen	Windenergieanlagen ab einer Gesamthöhe von 30.0 m haben gegenüber Bauzonen, welche dem Wohnen dienen, einen Abstand von 500 m einzuhalten.	*Gesamthöhe (inkl. Rotor).*
	Art. 16	
Gebäudeabstand	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. 2 Für eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 3 Bst. a und b kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbars oder der Nachbarin gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. 3 Gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes durch die Nachbarbaute. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden. 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 23 Abs. 2. 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.	*Vgl. Art. 23 BMBV*

Normativer Inhalt *Hinweis*

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.

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.

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. 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 der Parzellen Nrn. 189 und 828 in die Landwirtschaftszone.

Art der Nutzung

3
- Der nicht der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil der ZPP 1 ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 4. Die Ansiedlung von publikumsorientierten Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entlang der Paul Jenni-Strasse ist erwünscht. Durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen ist eine gemischte Bevölkerungsstruktur anzustreben.
- 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.

		Normativer Inhalt	*Hinweis*
		10. In dieser Zone besteht ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleibt die Besitzstandsgarantie.	*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 m² GFo. Dieser Nutzungsanspruch ist durch einen Nutzungstransport 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 Überbauungs-ordnung unter Vorbehalt der Beschattungstoleranzen festgesetzt.	*GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).* *GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).* *Vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV.*
Gestaltungsgrundsätze	5	• Für das schützenswerte Gebäude Am Gässli 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42. • Es dürfen keine baulichen Massnahmen getroffen werden, die die landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 828 in irgendeiner Form behindern. Details werden in der Überbauungsordnung geregelt. • Die Überbauung muss in kontinuierlichen Etappen von Westen nach Osten erfolgen. Für die Realisierung ist eine Neuordnung des Grundeigentums (allenfalls mit Landumlegung) vorzunehmen.	
Erschliessungsgrundsätze	6	• Die Erschliessung der Überbauung hat von der Paul Jenni-Strasse zu erfolgen. • Erschliessung und Parkierung sind flächensparend und gemeinschaftlich anzuordnen. • Der Zugang zur Bushaltestelle ist fussgängerfreundlich anzulegen.	

		Normativer Inhalt	*Hinweis*
		• Im Westteil ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Paul Jenni-Strasse zur Terrassenstrasse sicherzustellen. • Die Paul Jenni-Strasse ist als verkehrsberuhigte Quartierstrasse zu gestalten.	
Lärmschutz	7	In einem 20.0 m breiten Streifen entlang der Paul Jenni-Strasse gelten die Vorschriften der ES III, im dahinter-liegenden Teil die Vorschriften der ES II.	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*
		Art. 19	
ZPP 2 Gassenacher	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Die ZPP 2 bezweckt die verdichtete Überbauung und zweckmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 177 und eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.	
Art der Nutzung	3	Die ZPP 2 ist für Wohnen bestimmt.	*Vgl. Art. 4.*
Mass der Nutzung	4	Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • GFZo: mind. 0.5 • Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse • Grenzabstand: gegenüber den Parzellen Nrn. 144, 674 und 815 mind. 5.0 m, gegenüber der Parzelle Nr. 387 mind. 4.0 m • Gebäudelänge: max. 40.0 m • Fassadenhöhe traufseitig: max. 8.0 m • Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.0 m	*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).*
Gestaltungsgrundsätze	5	• Die Überbauung ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten. • Es ist auf eine gute Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und offener Landschaft zu achten.	

		Normativer Inhalt	*Hinweis*
		• Der Aussenraum (Wege, Parkierung, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten. • Die Gestaltung des Vorbereichs entlang der Gasse trägt zu einem attraktiven, siedlungsorientierten Strassenraum bei.	
Lärmschutz	6	Es gelten die Vorschriften der ES II.	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*
		Art. 20	
ZPP 3 Stygräbe Süd	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.	
Art der Nutzung	3	Die ZPP 3 ist für Wohnen bestimmt.	*Vgl. Art. 4.*
Mass der Nutzung	4	• Im Sektor A gelten folgende Masse: • GFo: max. 2'350 m² / mind. 2'110 m² • Höhenkote für Gebäude (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten): max. 494.0 m ü. M.	*GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9).* *Die Gebäudehöhe wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1*
		• In den Sektoren B und C gelten folgende Masse: • kleiner Grenzabstand: mind. 5.0 m • grosser Grenzabstand: mind. 10.0 m • Gebäudelänge: max. 35.0 m • Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss • Fassadenhöhe für Talfassade: max. 7.5 m	
		• Zudem gelten in allen Sektoren die folgenden Masse für • Klein- und Anbauten: Grenzabstand mind. 2.0 m, Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig max. 3.0 m	

		Normativer Inhalt	*Hinweis*
		• 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 Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solange der obere Teil des Hanges (UeO Stygräbe Nord) nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.	*Vgl. Art. 58.*
Lärmschutz	6	Es gelten die Vorschriften der ES II.	*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Normativer Inhalt *Hinweis*

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 21

Besondere baurechtliche Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung
EP = Erschliessungsplan
WBP = Wasserbauplan
USP = Uferschutzplanung
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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	25.07.2022	–	–
Uferschutzplanung Safnern	USP	08.05.2008	–	–

Normativer Inhalt *Hinweis*

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 22

Gestaltungsgrundsätze

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

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 23 – Art. 33) 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. 36 ff.

Beurteilungskriterien

2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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).

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, *Vgl. auch Art. 23 und Art. 24.*

d. die Fassaden- und Dachgestaltung mit den Dachaufbauten sowie die Materialisierung und Farbgebung, *Vgl. auch Art. 25 bis Art. 28 und Art. 39.*

e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, *Vgl. auch Art. 29, Art. 30 und Art. 39.*

f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge, *Vgl. auch Art. Art. 32 und Art. 39.*

g. allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte.

3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten. *Vgl. Art. 40 ff.*

4 Der Baubewilligungsbehörde steht es frei, zulasten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz oder ausgewiesene Fachleute beizuziehen. *Vgl. Art. 36.*

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	Art. 23	
Bauweise	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
	2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Gebäudegruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.	*Vgl. Art. 5, Art. 11 und Art. 16.*
	Art. 24	
Stellung der Bauten	1 Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.	
	2 An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.	
	3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	
	4 Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.	
	Art. 25	
Fassadengestaltung	1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	*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. 35.*
	2 Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.	*www.vogelglas.info*

Normativer Inhalt

Hinweis

Art. 26

Dachgestaltung / -form

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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. 35.

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

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.

3 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (vgl. Art. 18 ff. und Art. 21). Vgl. auch Art. 39 Siedlungsökologie.

Bauzone	Zulässige Dachform	Min. Neigung	Max. Neigung
W1, W2, WG	Satteldach, Walmdach	15°	35°
	Pultdach	–	20°
	Flachdach	–	–
D	Satteldach, Walmdach	30°	45°
IG, ZöN	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	–	35°

4 An- und Kleinbauten können mit Flach- oder schwach geneigten Pultdächern versehen werden, falls die Dachfläche nicht mehr als 60 m^2 beträgt, als Terrasse oder technisch genutzt oder begrünt wird.

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

5 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.).

Normativer Inhalt

Hinweis

Art. 27

Dachausbau

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

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

Tagesaufenthaltsräume sind Wohnzimmer und Kinderspielraum.

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

Art. 28

Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Schleppgauben, und dergleichen), Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Firstoblichter sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

2 Für Dachaufbauten gelten folgende Richtlinien:

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.

a. Bei Gebäuden sind Dachaufbauten nur auf den längsseitigen Dachflächen zugelassen.
b. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 50% des darunterliegenden Fassadenabschnitts betragen, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden nicht mehr als 30%.
c. Aufbauten dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.
d. Die Fronten der Dachaufbauten 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 Dachaufbaute zugelassen. Dachflächenfenster gemäss Abs. 3 und Firstoblichter gem. Abs. 5 sind neben Dachaufbauten zulässig.
g. Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein minimaler Abstand von der Breite der Dachaufbaute einzuhalten.

Normativer Inhalt *Hinweis*

h. Die Dachneigung von Lukarnen muss bis auf +/- 5° derjenigen des Hauptdaches entsprechen.
i. 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 Strukturerhaltungsgebiet sind ungedeckte Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 40. Strukturerhaltungsgebiet vgl. Art. 41.

5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen max. 10% der jeweiligen Dachfläche. Die Gesamtlänge darf max. 30% der jeweiligen Firstlänge betragen.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 35.

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

Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt.

Art. 29

Aussenraumgestaltung allgemein

1 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.

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

2 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.

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, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 35.

3 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

Normativer Inhalt | *Hinweis*

a. Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen
b. Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten
c. Lage und Gestaltung der vorgesehenen Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.
d. Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

Vgl. Art. 15 BauG.

Vgl. Art. 5 Abs. 1, Art. 32 und Art. 39.

Vgl. Art. 31.

Vgl. Abs. 4 und 5 hiernach und Art. 39.

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

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

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

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

Vgl. auch Art. 55 und Freisetzungsverordnung (FrSV).

Art. 30

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. 31

Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

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

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

Genügend gesicherte Böschung durch Blockwurf, vorfabrizierte Böschungssteine, ingenieurbiologische Massnahmen und dgl.

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	3 Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen.	*Vgl. Anhang 1 Art. A7.*
	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.	*Vgl. Anhang 1 Art. A7.*
	5 Unbefestigte Böschungen längs Grenzen und öffentlichen Strassen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 aufweisen.	*Vgl. Anhang 1 Art. A8.*
	6 Die Umgebungsarbeiten sind innert 2 Jahren nach Bauabnahme abzuschliessen.	
	Art. 32	
Abstellplätze für Fahrzeuge	1 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.	*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).*
	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).	
	3 In den Wohnzonen dürfen keine Autoabstellplätze erstellt werden, welche zonenfremden Bauten zugeordnet werden.	

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	Art. 33	
Reklamen und Plakatierung	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.	*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.*
	2 Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrasse in der Industrie- und Gewerbezone (IG) zulässig.	*Vgl. Art. 4.*
	3 Reklamen auf Dachflächen sind nicht zulässig.	
	4 Leuchtreklamen sind 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.	
	Art. 34	
Aussenantennen	1 Aussenantennen für den Funkverkehr sowie Parabolantennen grösser als 0.8 m^2 sind bewilligungspflichtig. Solche Antennen sind passend zur Hintergrundfarbe an der Fassade anzubringen.	*Vgl. Art. 17 und 18 BauV und Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD.* *Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.*
	2 Der Aufbau von Parabolantennen auf Dachflächen ist nicht zulässig.	
	Art. 35	
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. 23 bis Art. 34 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. 22 entsprechen.*

Normativer Inhalt *Hinweis*

4.2 Qualitätssicherung

Art. 36

Fachberatung

1 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, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.

2 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; *Vgl. Art. 22 ff..*
b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten; *Vgl. Art. Art. 40 und Art. 41.*
c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; *Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.*
d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; *Vgl. Art. 75 BauG.*
e. Beurteilung von Überbauungsordnungen mit wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
f. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
g. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Art. 37

Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde kann die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

Normativer Inhalt *Hinweis*

4.3 Energie und Siedlungsökologie

Art. 38

Energie

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.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Energiegesetzgebung (EnG und EnV bzw. KEnG und KEnV).

Art. 39

Siedlungsökologie

1 Bauten, Anlagen und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets leisten, indem

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 3 NSchG.

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

a. die Flächen- bzw. Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird;
b. Stein- und Schottergärten nur bis zu einer Grösse von 10 m² zulässig sind. Für die Realisierung grösserer Flächen ist der ökologische Nutzen durch eine fachkundige Person nachzuweisen;
c. nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, begrünt werden, sofern sie nicht technisch genutzt werden;

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

d. künstlich angelegte Böschungen, sofern möglich, begrünt werden;
e. die Materialisierung bzw. Oberflächenbeschaffenheit dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

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.

2 Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Art. 39 Abs. 1 Bst. b und d sind bautechnisch notwendige Flächen mit Schutzfunktion im Fassadenbereich, deren Grösse auf ein funktionell vertretbares Mass zu beschränken ist.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

Normativer Inhalt *Hinweis*

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 40

Ortsbildschutzgebiet

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

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

2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c BauG.

Art. 41

Strukturerhaltungsgebiet

1 Das Strukturerhaltungsgebiet «Am Gässli» bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale.

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 quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

2 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.

Normativer Inhalt *Hinweis*

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 42

Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

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

Vgl. weiterführende Erläuterungen in der Beilage B1.2

Art. 43

Geschützte Kulturobjekte

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

Art. 44

Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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.

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle und eine Bewilligung.

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

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	Art. 45	
Archäologisches Schutzgebiet	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte archäologische Inventar bezeichnet die archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	*Archäologischer Dienst des Kantons Bern: Archäologisches Inventar der Gemeinde Safnern; das Inventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.* *Vgl. weiterführende Erläuterungen in der Beilage B1.3.*
	Art. 46	
Hochstämmige Obstbäume / Obstbaumwiesen / Obstgärten	Die hochstämmigen Obstbäume, Obstbaumwiesen und -gärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Die Gemeinde kann an die Pflege wertvoller Objekte sowie für die Neupflanzungen Beiträge leisten.	
	Art. 47	
Geschützte Einzelbäume	1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.*
	2 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten an derselben Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen.	*Eine standortheimische Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.*
	3 Über Ausnahmen, Bewilligungen und entsprechende Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	*Vgl. Art. 41 NSchG, Schutzbeschlüsse der Gemeinde.*
	4 Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.	
	Art. 48	
Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer; b. Schutz vor Hochwasser; c. Gewässernutzung.	*Vgl. Art 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG und Art. 39 WBV.*

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	2 Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung im Zonenplan Gewässer festgelegt (Korridor).	*Vgl. Anhang 1 Art. A6.*
	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.	*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.*
	4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für eingedolte Gewässer.	*Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.* *Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.*
	5 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.	
	Art. 49	
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. 4bis GSchV.*
	Art. 50	
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.	

	Normativer Inhalt	*Hinweis*

Art. 51

Landschaftsschongebiet

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

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. 46).

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.

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.

3 Zur Beurteilung von Baugesuchen kann die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 52

Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

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).

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.

Art. 53

Geologisches Schutzobjekt

1 Das im Schutzzonenplan bezeichnete geologische Objekt ist geschützt.

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

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	2 Das geologische Schutzobjekt und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.	*Geschütztes geologisches Objekt «Drei Schalensteine auf dem Büttenberg III», Objekt-Nr. 111.* *Koordinaten: E = 2 589 429 / N = 1 222 825*
	Art. 54	
Kommunales Naturschutzgebiet	1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete N1 «Chugelwald» und N2 «Talgraben» stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Es gelten die entsprechenden Schutz- und Pflegebestimmungen. 2 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. 55	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.	*Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).*
	5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen	
	Art. 56	
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.	*Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 7 Abs. 3 NSchG.*
	2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter 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).*

Normativer Inhalt | *Hinweis*

Art. 57

Fördermassnahmen

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

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

2 Sie kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung äufnen.

5.5 Naturgefahren

Art. 58

Gefahrengebiete

1 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 Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Bauvoranfrage einzureichen.

Die Bauvoranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rot) oder mittlerer Gefährdung (blau) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Auf den Parzellen Nrn. 262, 495, 657 und 1105 mit mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren gelten folgende grundsätzliche Schutzmassnahmen:

a. Gebäudeöffnungen bis zu einer bestimmten Höhe der Fassade vermeiden oder schützen und auf die erwarteten Einwirkungen dimensionieren
b. Verzicht auf die Erstellung von Tiefgaragen
c. Abdichtung oder Abschirmung von zwingend notwendiger, tiefliegender Gebäudeöffnungen
d. Umgebung/Terrain so gestalten, dass Wasser vom Gebäude wegfliesst

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

Die Ausführungen im Bericht «Gemeinde Safnern: Kurzgutachten Gefahrengebiete mit Umsetzungsmassnahmen – geo7, 25.11.2025» sowie «Gemeinde Safnern: Überprüfung Gefahrengebiete Parzelle Nr. 479 und 810 – geo7, 05.09.2022» sind zu beachten.

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

5 Auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Absatz 4 kann verzichtet werden, wenn

Normativer Inhalt

Hinweis

a. sich die Gefahrenverhältnisse nachweislich geändert haben und dies mittels eines Gefahrengutachtens nachgewiesen werden kann,
b. mit anderen Massnahmen und einem Gefahrengutachten der Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

6 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) wird der Baugesuchstellende 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*

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 59

Hinreichende Erschliessung

1 Vor Erteilung der Baubewilligung sind Erschliessungsanlagen mit einem Infrastrukturvertrag zu sichern.

2 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. 60

Widerhandlungen

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. 61

Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Zonenplan Gewässer, und die Zonenplanänderungen bleiben in Kraft.

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).

2 Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Neuerlass Baureglement. Vgl. Art. 110 BauV.

3 Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Änderungen Zonenplan und Schutzzonenplan. Vgl. Art. 110 BauV.

Art. 62

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des Baureglements und der Änderungen der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

a. Baureglement (Genehmigung 30.01.2014)
b. Baureglementsänderungen 2016, 2019, 2022 und 2023

Baureglementsänderungen 2016 (Aufhebung Art. 23, Ergänzung Art. 83), 2019 (geringfügige Änderung Art. 56 Abs. 3), 2019 (Ergänzung Art. 56bis ZPP Stygräbe Süd), 2022 (Ergänzung Art. 58 ZöN G), 2023 (BMBV und Gewässerräume)

Normativer Inhalt *Hinweis*

Übergangsbestimmungen

Art. 63
Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt Art. 36 BauG.

Genehmigungsvermerke

1. Öffentliche Mitwirkung vom	27. April bis 6. Juni 2023
2. Öffentliche Mitwirkung vom	7. November bis 11. Dezember 2023
Kantonale Vorprüfung vom	28. Juli 2025 und 16. Juli 2026
Publikation im Amtsblatt vom	.....
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	..... bis .....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen:	.....
Unerledigte Einsprachen:	.....
Rechtsverwahrungen:	.....
Beschlossen durch den Gemeinderat am	**.....**
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	**.....**
Namens der Einwohnergemeinde Safnern:	
Der Präsident:	.....
Die Gemeindeschreiberin:	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Safnern, den	
Die Gemeindeschreiberin:	.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am	**.....**

Normativer Inhalt

Hinweis

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.

Attikageschosse sind nur in den Bauzonen zulässig, in welchen ein Flachdach möglich ist. Vgl. Art. 26.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 sowie *Abs. 3 Bst. j für die zulässigen Höhen, die maximale Geschossfläche und die minimale Zurückversetzung.*

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 gi) angerechnet, jedoch nicht an die Geschosszahl und nicht an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (Fh tr).

Vgl. Art. 5 Abs. 1. Bei begehbaren Flachdächern wird die traufseitige Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.

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.

Normativer Inhalt

Hinweis

A1.2 Gebäudelänge

Art. A2

Gebäudelänge (GL)

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. 21).

A1.3 Bauabstände

Art. A3

Kleiner Grenzabstand (kA)

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

Art. A4

Grosser Grenzabstand (gA)

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

Art. A5

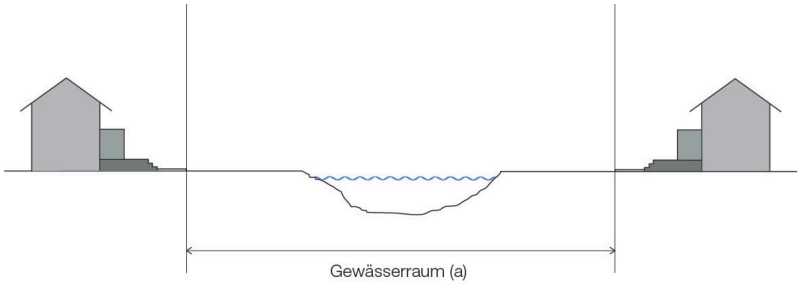
Bauabstand gegenüber Zonengrenzen

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

Masse vgl. Art. 5 Abs. 1 und Abs. 3; Messweise vgl. Art. A3 und Art. A4.

Art. A6

Gewässerraum für Fliessgewässer

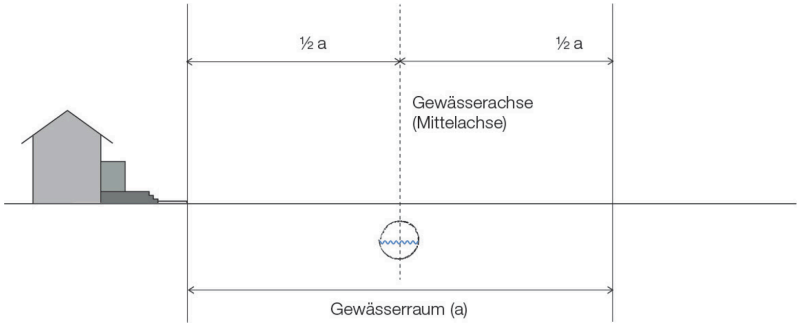


Vgl. Art. 41a GSchV.

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

Normativer Inhalt

Hinweis

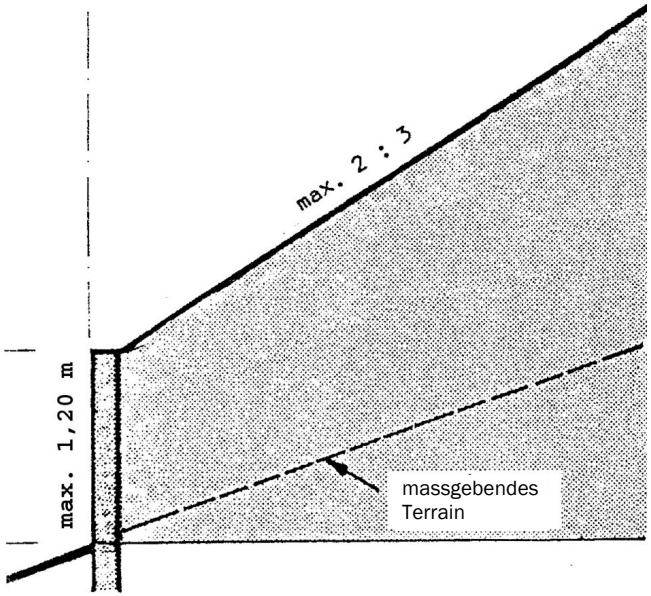


Messweise bei eingedolten Gewässern.

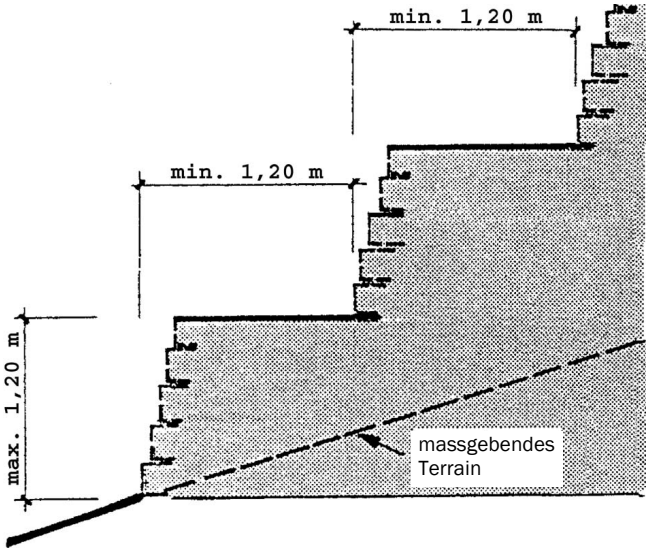
A1.4 Stützmauern und Böschungen längs Grenzen

Art. A7

Stützmauern

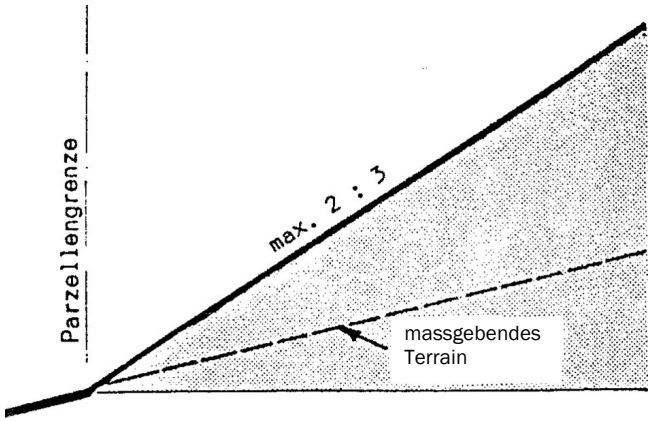


Normativer Inhalt



Art. A8

Böschungen



Hinweis

Auffüllung hinter Stützmauern.

Normativer Inhalt *Hinweis*

A1.5 Nutzungsziffer

Art. A9

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

2 Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

3 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.

4 Bei Reihen- und Terrassenhäusern und dgl. wird die GFZo für die ganze Häusserreihe gemeinsam gerechnet.

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

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.

Art. A10

Ausnützungsziffer (AZ)

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

Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

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

Normativer Inhalt *Hinweis*

Art. A11

Bruttogeschossfläche (BGF)

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:

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 Klimaanlagen;
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 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.

Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

	Normativer Inhalt	*Hinweis*
	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. Hinzugerechnet 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:	*Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*
	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. Art. 8.*
	Art. A13	
Altrechtliche Überbauungsziffer (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.* $\ddot{U}Z = \frac{GbF}{aLF}$
	2 Die massgebende Grundstückfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.	*Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. Art. A12).*
	3 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.	
	Art. A14	
Gebäudefläche (GbF)	1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	*Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.*
	2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	

Normativer Inhalt

Hinweis

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^2 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.

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.

Normativer Inhalt *Hinweis*

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 mitzubenützen, 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.

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.

Normativer Inhalt

Hinweis

7. Stützmauern und Böschungen

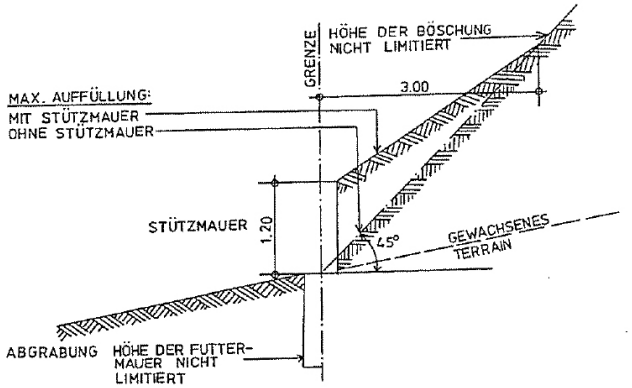
a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

8. Einfriedungen

Art. 79k

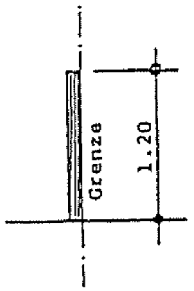
1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.

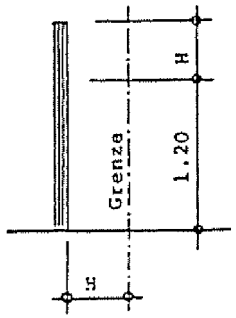
3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

bis 1,2 m Höhe

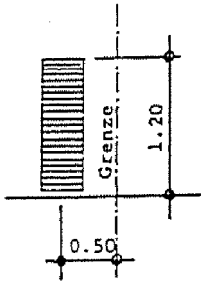


über 1,2 m Höhe

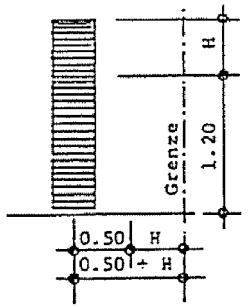


Grünhecken

bis 1,2 m Höhe



über 1,2 m Höhe



Normativer Inhalt

Hinweis

9. Bäume und Sträucher

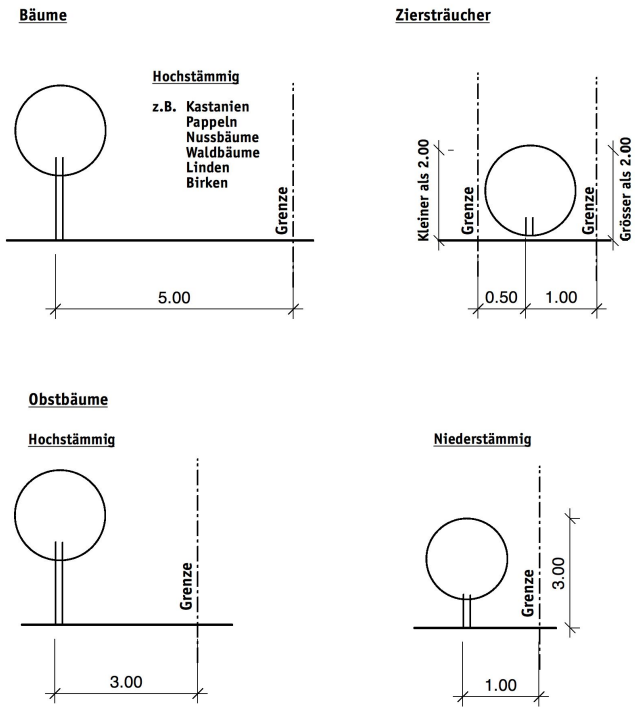
Art. 79l

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 Spaliere, 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.



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*
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 nachbarlichen 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 (behördenverbindlich)

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	Ansprechendes oder charakteristisches Objekt von guter Qualität, das 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.	
	«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.»	*Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.*
Baugruppe	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.	*Vgl. Baugruppe A «Hauptstrasse und Gasse» und Baugruppe B «Im Tal».*
Strukturgruppe	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.	*Vgl. Strukturgruppe 1 «Am Gässli 21-39».*
K-Objekt	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.	*Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.*

B1.3 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

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 Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG sowie Art. 64a BauG.

Das archäologische Inventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Schutzzonenplan 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 (behördenverbindlich)

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 Oberingenieurkreis III des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 SG und Art. 25 ff. SV.

B1.5 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)

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 (grundeigentümerverbindlich)

	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). Auengebiet «Altwässer der Aare und der Zihl», Objekt-Nr. 47.*
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	*Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung).* *Flachmoor «Höll», Objekt-Nr. 3685 und «Alte Zihl», Objekt-Nr. 3688.*
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)* *Amphibienlaichgebiet «Reservat Gryfeberg», Objekt-Nr. BE708 und «Waldgrube Scheuren, Orpundinsel», Objekt-Nr. BE710.*
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).* *Im Schutzzonenplan nicht hinweisend dargestellt.*
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	*Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 13 und Art. 16 Naturschutzverordnung (NSchV); Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) und Art. 27 NSchG.* *Im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.*
Naturschutzgebiete	• Naturschutzgebiet Nr. 4 «Meienriedloch». • Naturschutzgebiet Nr. 80 «Häftli».	*Regierungsratsbeschluss Nr. 1631 vom 13. April 1934.* *Regierungsratsbeschluss Nr. 4313 vom 22. Dezember 1982.*

B1.7 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)

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 ingenieurbiologischen Methoden zu erstellen.	*Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau; Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF).* *Vgl. Zonenplan Gewässer und Art. 48.*
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 (grundeigentümerverbindlich)

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 (grundeigentümerverbindlich)

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 (grundeigentümerverbindlich)

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.