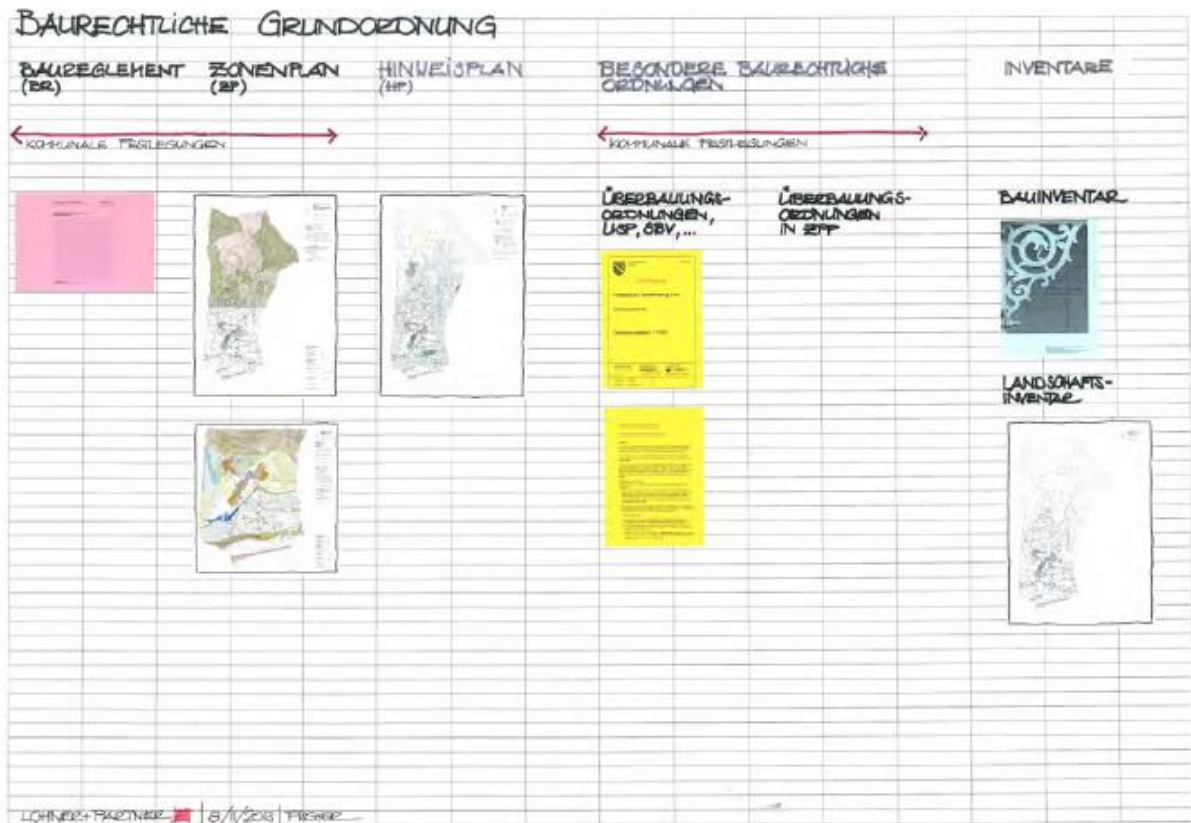


Gemeinderat
Dorfmat 6, 3662 Seftigen
Telefon 033 346 60 80
Fax 033 346 60 81
info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

Totalrevision Baureglement

Bericht

zur öffentlichen Mitwirkung (13. November – 12. Dezember 2017)



Inhalt

1. Impressum
2. Ueberblick
3. Vorbemerkungen
4. Auswertung

1. Impressum

Gemeinderat Seftigen

Postfach 56
3662 Seftigen

G 033 346 60 80
F 033 346 60 81
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

in Zusammenarbeit mit

- Arbeitsgruppe „Totalrevision Baureglement“
Urs Indermühle, Präsident
Dorfmat 6 / Postfach 56
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch
- Baukommission Seftigen
Peter Gurtner, Präsident
Dorfmat 6 / Postfach 56
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch
- Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch
- RegioBV Westamt
Vorgasse 4 / Postfach 98
3665 Wattenwil
033 359 59 41
info@regiobv.ch
www.regiobv.ch

2. Ueberblick

- Mitwirkungsverfahren Das Mitwirkungsverfahren fand vom 13. November bis 12. Dezember 2017 statt und umfasste die folgenden Elemente:
- Auflage Entwurf Baureglement mitsamt Erläuterungsbericht.
 - Orientierungs- und Mitwirkungsveranstaltung vom 13. November 2017.
- Statistik Es sind 9 Eingaben eingegangen. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die folgenden Themen:
- Neu zulässige Flachdachbauweise/Attikageschosse
 - Strassenabstand, Stützbauwerke
 - sowie Gebäudehöhe in der Gewerbezone „Pfandersmatt“

3. Vorbemerkungen

Das am 9. November 1990 beschlossene Baureglement wurde im Verlaufe der Zeit acht Teilrevisionen unterzogen. In der Zwischenzeit hat sich die übergeordnete Gesetzgebung geändert und es sind neue Anforderungen an die baurechtliche Grundordnung eingetreten. Der Gemeinderat hat beschlossen, das Baureglement durch ein neues Reglement abzulösen. Der Entwurf basiert auf dem harmonisierten Musterbaureglement RegioBV. Eine Arbeitsgruppe unter Einbezug der Baukommission und der RegioBV Westamt hat in Zusammenarbeit mit Urs Fischer von Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH, Thun, einen Reglementsentwurf ausgearbeitet.

Die wichtigsten Revisionsinhalte:

- Anpassung an die aktuellen übergeordneten rechtlichen Vorgaben.
- Alle im übergeordneten Recht bereits geregelten Inhalte werden nicht wiederholt (Vermeidung von „Papageienartikeln“).
- Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, zu den Gestaltungsvorschriften, zu den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft.
- Vereinfachung der Bestimmungen zur Gewerbezone.
- Besondere Bauprojekte werden mit besonderen baurechtlichen Ordnungen geregelt (in der Regel Ueberbauungsordnungen).
- Beschränkung der siedlungsprägenden Regelungen auf die das Ortsbild prägenden Normen.
- Das Reglement belässt genügend Spielraum, um beispielsweise in der Bau- und Aussengestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an, allerdings unter der Bedingung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Die Qualitätssicherung bei Abweichungen von den Standard-Regeln der Baugestaltung erfolgt durch den Beizug der kommunalen Fachberatung oder mit einem qualitätssichernden Verfahren.
- Erweiterung Dachgestaltung. Neu sollen Flachdächer (mit Attikageschoss) erlaubt sein, wobei dies in der Dorfkernzone und in der alten Dorfkernzone nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich sein soll.
- Die Einstufung der grundeigentümergehörigen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung.
- Nebst den rechtsverbindlichen Normen enthält das Reglement eine Sparte mit hinweisenden Kommentaren.

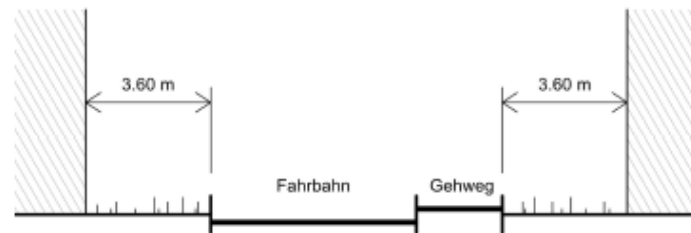
4. Auswertung

Nr.	Eingabe	Inhalt	Stellungnahme
1		<p>Attikageschoss Vollgeschosshöhe Flachdach: Ist ein Metallgeländer in der Fassadenhöhe eingerechnet oder darf es zusätzlich auf das Fassadenmass gerechnet werden? (siehe Seite 13 Anhang A, Abb. Figur 4.2.a).</p> <p>Für die Wohnzone 1 sei eine Fassadenhöhe von 5,80 m statt 5 m mit Ausbau von 2 Vollgeschossen statt Attikageschoss zu gestatten. Energiemässig sind 2 Vollgeschosse gegenüber einem Attikaaufbau vorteilhafter und ermöglichen günstigeres Bauen mit tieferen Unterhaltskosten. Auch würde das Bestreben des Bundes nach verdichtetem Bauen gefördert. Einstöckige Attikahäuser haben meistens einen grösseren Grundriss, dies zulasten von Grünfläche. Grössere Emissionen bei „Dachfesten“.</p>	<p>Messweise: Die Absturzsicherung einer Dachterrasse wird wie bisher zum Höhenmass angerechnet.</p> <p>Die „W1plus“-Lösung ist eine interessante Option. Die Einführung wird auf Grund einer Ortsanalyse geprüft und es werden allenfalls geeignete Gebiete bezeichnet. Finden sich geeignete Gebiete für die «W1plus»-Lösung, würde dazu eine 2. Mitwirkung durchgeführt.</p> <p>(„W1plus“-Lösung → Erhöhen des Nutzungsmasses der eingeschossigen Nutzungszonen in bestimmten Ortsteilen, indem neu auch 2 Vollgeschosse ohne Attika-/Dachgeschoss erlaubt werden. Die Geschoszahl beträgt maximal 2 Vollgeschosse ohne Attika-/Dachgeschoss oder 1 Vollgeschoss mit einem Attika-/Dachgeschoss. Die Dächer der Baukörper sind bei Bauten mit 2 Vollgeschossen als begrünte Flachdächer auszubilden. Die Flachdächer der Baukörper können bis und mit dem ersten Vollgeschoss als Terrassen genutzt werden.)</p>

02

Strassenabstand

Der Strassenabstand soll immer vom Fahrbahnrand aus gemessen werden und nicht bei einem Gehweg von dessen Hinterkante aus (siehe Abb. A126).



Vgl. auch Art. 80 SG.

Die vorgeschlagene Regelung entspricht jener des neuen Musterbaureglementes RegioBV Westamt.

Gemäss kantonalem Strassengesetz wird ab Fahrbahnrand gemessen. Um bei kommunalen Strassen von der Trottoir-Hinterkante messen zu können, bräuchte es eine Regelung im Gemeinde-Baureglement. Bei einem Strassenabstand von 3.60 m und einer Trottoirbreite von 2.00 m würde ein effektiver Abstand eines Neubaus zum Trottoir von nur 1.60 m resultieren. Der Mitwirkende macht indirekt auf die in Seftigen gewachsenen Situationen in den Quartierstrassen aufmerksam. Viele Bauten würden heute diese Anforderung bezüglich Abstand nicht erfüllen. Das ist derzeit insofern kein Problem, da die "Besitzstandgarantie" gilt. Im Falle eines Neubaus oder einer gröberen Anpassung müsste jedoch die bestehende Baute allenfalls massiv angepasst werden. Ob mit einem Versetzen der Baute nach hinten die Sicherheit erhöht würde ist fraglich, da ja vielerorts Tempo 30 gilt und die Sichtperimeter durch die oft geraden Quartierstrassen gut sind.

Fazit: Es soll auch künftig – gemäss dem kantonalen Strassengesetz - ab Fahrbahnrand gemessen und Artikel A126 aus dem Reglementsentswurf gestrichen werden.

03 SP Seftigen

Art. 212, Abs. 1 Mass und Nutzung, Fussnote 5

Fussnote 5 betreffend Fassadenhöhe 25 m in der Gewerbezone Pfandersmatt streichen. Diese Bestimmung ist ein Fremdkörper und bezieht sich offenbar auf ein einzelnes Bauvorhaben. Solche Bauten stehen zudem im Widerspruch zu Art. 541, Abs. 1, welcher die Gürbeebene unter Landschaftsschutz stellt.

Statt dessen soll der Gemeinderat einen aussergewöhnlichen Ansatz wagen: Annähernd von rund 25 m Fassadenhöhe für die ganze Gewerbezone Pfandersmatt (auch nördlich der Bahnlinie) und Umwandlung in eine gemischte Zone (Gewerbe und Wohnen). In den ersten 10 m darf nur Gewerberaum und darüberliegend Wohnraum erstellt werden. Eine gemischte Zone wäre ein Vorzeigeprojekt für verdichtetes Bauen und ein starkes Zeichen gegen den Kulturlandverlust. Unproduktive Abstellplätze für Occasions-Autos würden vermutlich verschwinden.

Die Bestimmung soll dem "groben Gewerbe" ermöglichen, die notwendigen Infrastrukturen zu errichten. Letztendlich geht es um den Erhalt von Arbeitsplätzen im Dorf. Die Formulierung soll wie vorgeschlagen beibehalten werden.

Der Vorschlag ist interessant und bietet verschiedene Vorteile. Die Arbeitsgebiete sind jedoch der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet, welche das sogenannte „störende“ Gewerbe zulässt und im Gegenzug das Wohnen ausschliesst. Eine Umzonung in eine Mischzone würde die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bedingen und den Fortbestand und die Entwicklung bestehender Betriebe in Frage stellen. Zudem widerspricht die Wohnnutzung der regionalen Planung mit dem Arbeitsschwerpunkt Pfandersmatt.

Für die Förderung des verdichteten Bauens in den Arbeitsgebieten und damit einer optimalen Bodennutzung, sowie für die Umwandlung der Abstellflächen in Bauten wird die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig im Gebiet Pfandersmatt südlich der Bahnlinie von 10 auf 20 m und nördlich der Bahnlinie von 10 auf 14 m geprüft. Damit würde im Total mehr Gewerbefläche zur Verfügung stehen und namentlich im nördlichen Teil der Pfandersmatt dem tristen Dasein der wenig produktiven Autoab-

Art. 212, Abs. 2, Buchstabe h „Mass und Nutzung“:

Attikageschosse müssen bei einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 4 m zurückversetzt sein. Dadurch wird das Attikageschoss sehr klein und unattraktiv.

Art. 412, Abs. 3, streichen:

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

Begründung: Häuser mit einer Firstausrichtung längs zum Hang würden sich besser dem abschüssigen Gelände anpassen. Hohe Stützmauern wären so vermeidbar. Zudem ist eine Dachfläche gegen Süden ideal für die Nutzung der Sonnenenergie.

Art. 413 Dachgestaltung

Die Absätze 4 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte) und 5 (Firstoberlichter) beinhalten umständliche und kleinliche Vorschriften, die nur vordergründig zu einem harmonischen Ortsbild beitragen. Solche Einschränkungen behindern eine fantasievolle Architektur. Ersetzen der beiden Absätze durch **folgende Formulierung:**

Bei Steildächern werden beide Gebäudelängen und –

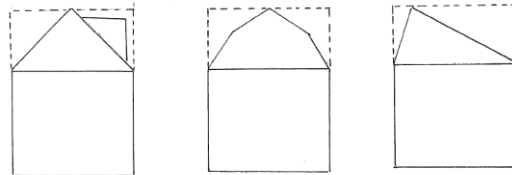
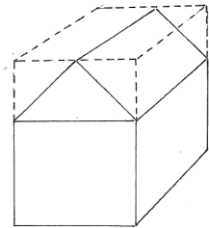
stellplätze mit bescheidener Wertschöpfung durch Aufwertung der Flächen entgegen gewirkt werden.

Die Masse für das Zurückversetzen des Attikageschosses sollen in der Region harmonisiert werden. Für die Wahrnehmung als Attikageschoss ist ein prägnantes Zurückversetzen notwendig.

In der vorgeschlagenen Formulierung hat es keine explizite Aussage zur Gebäudeausrichtung. Mit der Einhaltung der vorherrschenden Merkmale wird das Quartierbild geprägt und gleichzeitig erhalten. Die Formulierung soll beibehalten werden. Mit einer Firstausrichtung quer zum Hang kann zudem eine gute Beleuchtung der Dachgeschossflächen über die Südfassade erreicht werden.

Das bestehende Ortsbild soll soweit wie möglich und sinnvoll erhalten bleiben. Die Dachgestaltungen mit den gleichgeneigten Sattel- und Walmdächer hat das Ortsbild bisher geprägt, während asymmetrische Dachformen eher störend wirken. Die innere Siedlungsentwicklung soll nicht zu einem unkontrollierten Formenwuchs führen und die Dächer sollen als solche erkennbar bleiben. Dazu gehört auch die Beschränkung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

breiten gedanklich von der obersten Geschossdecke bis zur Fassadenhöhe giebelseitig hochgezogen. Dadurch entsteht ein virtueller Kubus. Innerhalb seines Raumprofils können alle Dachaufbauten, Dach-einschnitte, Dachflächenfenster und Firstoberlichter frei gestaltet werden. Mit Ausnahme des Flachdaches sind auch alle Dachformen und -neigungen innerhalb dieses Raumprofils zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen dieses Raumprofil nicht überragen.



Begründung: Eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ist ein Beitrag zum verdichteten Bauen. Es kann zusätzlicher Wohnraum auf gleicher Grundfläche geschaffen werden.

Die vorgeschlagene Formulierung lässt zu viel Spielraum.

04

Art. 413, Abs. 2 Dachgestaltung in der Arbeitszone

Ist verwirrend. Man könnte meinen, in der Arbeitszone seien nur Flachdächer und keine Steildächer erlaubt, denn in Abs. 1 steht ja bereits, dass in allen Zonen mit Ausnahme des Dorfkerns Flachdächer gestattet sind. Bitte redaktionell anpassen.

Art. 421, Abs. 3 Fachberatung/Kosten

Neuer Wortlaut: *Die Kosten der Fachberatung trägt die Bauherrschaft. Fachberatungen für Baugesuche, die nicht unter die in Art. 421, Abs. 2 aufgezählten Kategorien fallen, gehen zu Lasten der Gemeinde.*

Begründung: Für die Bauherrschaft sind die Kosten des ganzen Baubewilligungsverfahrens hoch genug. Solange sie sich an die baurechtliche Grundordnung hält, soll sie nicht zusätzlich belastet werden. Hat die Baubewilligungsbehörde ästhetische Bedenken, soll sie für Expertisen auch aufkommen.

Attikageschosse

In der Wohnzone 1 soll das Attikageschoss auf der ganzen Fläche des Erdgeschosses bedecken dürfen (Gabarit-Regelung → Flachdach 2-geschossig analog ZPP Grundbachstrasse Wattenwil).

In der Arbeitszone dürfen grundsätzlich neue Dächer nur in Form eines (extensiv begrüntem) Flachdaches erstellt werden. Andere Dachformen sind zulässig, bedingen aber eine Qualitätssicherung. Der Absatz 2 ist eine Einschränkung des Absatzes 1; die Formulierung wird präzisiert.

Die vom Mitwirkenden vorgeschlagene Präzisierung ist zielführend und wird übernommen.

Die „W1plus“-Lösung ist eine interessante Option. Die Einführung wird auf Grund einer Ortsanalyse geprüft und es werden allenfalls geeignete Gebiete bezeichnet. Finden sich geeignete Gebiete für die «W1plus»-Lösung, würde dazu eine 2. Mitwirkung

		<p>Begründung: Wegen der Grenzabstände ist eine übermässige Ausnutzung nicht möglich. Flachdachbauweise ist günstiger als ein Satteldach mit Dachflächenfenstern und Lukarnen. Ein volles Dachgeschoss ergibt die Möglichkeit, ein 2-Generationen-Haus in der W1 zu erstellen. Die Flachdachlösung ist nachbarfreundlich. Die optische Gebäudehöhe (Firsthöhe) würde bei einer Gebäudebreite von 10 m um über 2,5 m gesenkt, was einer ganzen geschosshöhe entspricht. Das Ortsbild würde kaum gestört werden, da die W1 ja praktisch ausgeschöpft ist.</p>	<p>durchgeführt. (vgl. auch Kommentar zu Eingabe 1).</p>
05		<p>Art. 414 Abs. 3 „Stützbauwerke“ Ersatzlos streichen. Der vorgeschriebene Steigungswinkel von maximal 45° für Böschungen und Stützmauern schränkt bei der Umgebungsgestaltung ein.</p>	<p>Der Grundsatz soll bleiben. Eine abweichende Realisierung ist denkbar, bedingt jedoch eine Beurteilung der Fachberatung.</p>
06	SVP Seftigen	<p>Die Harmonisierung der Baureglemente im Perimeter Thuner Westamt wird begrüsst. Ebenso die Möglichkeit, künftig Flachdächer bauen zu dürfen.</p> <p>Auf weitergehende Energievorschriften, wie dies anlässlich der Mitwirkungsveranstaltung vom 13. November 2017 angeregt wurde, soll verzichtet werden. Die kantonalen Vorgaben sind ausreichend.</p> <p>Die für das Gewerbegebiet „Pfandersmatt“ vorgesehene Regelung wird begrüsst. In der Gewerbezone soll weiterhin die Realisierung von Wohnungen möglich sein (2 Wohnungen pro Gebäude).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Gebieten mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV ist die Wohnnutzung nicht möglich (übergeordnete Gesetzgebung).</p>

07

Verzicht auf Ausnützungsziffer ist positiv.

Art. 212

- Gebäudelänge Zone W2: Erhöhung der Gebäudelänge von 20 auf 23 m → Grössere Flexibilität und bessere gestalterische Möglichkeiten. Die vorgesehene max. Gebäudelänge (z.B. Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und einem zentralen Treppenhaus) von 20 m führt in der Planungspraxis zu eher tiefen Gebäudegrundrissen mit entsprechenden Gebäudeproportionen. Mit etwas mehr Länge in Form der zusätzlichen 3 Meter könnte auf etwas Gebäudetiefe verzichtet und der Grundriss interessanter gestaltet werden.
- Attikaregelung: Die Regelung wird grundsätzlich begrüsst. Der Rückversatz auf 2 Seiten sollte auf 3 m reduziert werden (gemäss Reglementsentwurf 4 m). Insbesondere bei kleineren Gebäuden würde so mehr Projektierungsspielraum für gute Lösungen entstehen.
- Den Begriff „Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (Fh tr) explizit als Oberkante der Attikabrüstung bezeichnen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Zonen W2 sind mehrheitlich überbaut und daher ist eine Erhöhung der Gebäudelänge heikel (Ortsbild, Nachbarschaft). Die Eingabe wird aber auf Grund einer Ortsanalyse geprüft.

Die Masse für das Zurückversetzen des Attikageschosses sollen in der Region harmonisiert werden. Für die Wahrnehmung als Attikageschoss ist ein prägnantes Zurückversetzen notwendig.

Die Messweise der Fh tr und die Umsetzung im kommunalen Baureglement werden vom Kanton durch die BMBV vorgegeben.

08

Im **Erläuterungsbericht** fehlt eine vergleichende Darstellung des heute geltenden Baureglementes, zum Musterbaureglement und zum Revisionsentwurf. Eine Spalte mit den Begründungen für Änderungen würde helfen, die Überlegungen nachzuvollziehen.

Art. 212, Fussnote 5; Silobauten in der Gewerbezone Pfandersmatt

Abs. 5 mit Silobauten von 100 m² und Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer (Fh gi) ist zu streichen. Silotürme von 25 m Höhe sind in der von den Sichtbeziehungen her sehr exponierten Gürbetalebene landschaftlich nicht einzupassen. In Mühlethurnen sieht man das am Landi-Silo, das nur ca. 5 m höher ist, exemplarisch. Es ist nicht ersichtlich, weshalb das Baureglement ein Projekt berücksichtigen soll, das es erstens offiziell noch gar nicht gibt und dessen Standort zweitens heute noch in der Landwirtschaftszone liegt.

Art. 312, Abs. 5; ZPP „Oberdorfstrasse“ (Gestaltungsgrundsätze)

Den folgenden Punkt überarbeiten: *„gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine heckenartige Randbe-grünung als optische Abschirmung zu pflanzen“*. Häufig ist nicht die optische Abschirmung, sondern ein der Situation angepasster Übergang die bessere Lösung. Harte Grenzen gilt es wenn möglich zu ver-

Damit das mittelfristige Ziel einer Harmonisierung der Baureglemente innerhalb der Region erreicht werden kann, sollen nur wenige Abweichungen gegenüber dem Musterbaureglement formuliert werden.

Aufgrund der völlig neuen Struktur im Musterbaureglement ist eine einfache, vergleichende Darstellung mit verhältnismässigem Aufwand kaum möglich, daher wurde darauf verzichtet.

Die Bestimmung soll dem "groben Gewerbe" ermöglichen die notwendigen Infrastrukturen zu errichten. Letztendlich geht es um den Erhalt von Arbeitsplätzen im Dorf. Die Bestimmung soll wie vorgeschlagen beibehalten werden.

Die ZPP-Bestimmungen wurden unverändert aus dem alten Baureglement übernommen und nur hinsichtlich der BMBV überprüft. (Hinweis: Die Ausführung ist in der rechtsgültigen Überbauungsordnung oder im Umgebungsgestaltungsplan geregelt.)

meiden. Schlecht sind Thuja-Hecken (sogar noch schlimmer ist Kirschlorbeer als invasiver Neophyt).

Art. 413, Abs. 1; „Flachdächer“ streichen

In den heute überbauten Wohnzonen sollen Flachdächer nur möglich sein, wenn die Fachberater klar der Ansicht sind, dass ein Flachdach die beste Lösung ist. Die Dachlandschaft ist entscheidend für das Ortsbild und neue Dachformen bringen Unruhe hinein.

Art. 414, Abs. 3; Stützbauwerke

Diesen Absatz überarbeiten. Stützbauwerke können, wenn nicht sorgfältig erstellt, das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils verunstalten (siehe Beispiel Längmättli, Ecke süd-ost). Die Fachberater sollten für das ganze Gemeindegebiet einen korrekten Mauertyp definieren. Stützbauwerke ab einer gewissen Höhe (z. B. 1 m) sind durch die Fachberatung zu beurteilen.

Art. 431; Energie

Konkrete Aussagen zu Energiezielen formulieren. Es ist schade, dass die Gemeinde hier die Möglichkeit auslässt, ihren Beitrag an die vom Volk beschlossene Energiestrategie zu leisten. Denkbar wären viele Bestimmungen (z. B. eine minimale Produktion von

Die Dachgestaltungen mit den gleichgeneigten Sattel- und Walmdächern hat das Ortsbild bisher geprägt, während asymmetrische Dachformen eher störend wirken. Bauten mit Flachdächern ordnen sich durch die geringere Höhe den bestehenden Schrägdachbauten unter und lassen sich durch die klare Formensprache gut in ein bestehendes Ortsbild einbetten, ohne dass dieses unruhig wirkt. Die vorgeschlagene Formulierung soll belassen werden.

Ein Eingriff in Form von Vorgaben zum Mauertyp würde zu stark in die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingreifen. Daher soll die vorgeschlagene Formulierung verwendet werden. Eine abweichende Realisierung ist denkbar, bedingt jedoch eine Beurteilung der Fachberatung.

Auf nationaler und kantonaler Ebene wurde das Energiegesetz am 21. Mai 2017 angenommen. Die Seftiger Stimmbevölkerung hat dieses mit 52% : 48% abgelehnt.

erneuerbaren Energien bei Neubauten), Anreize oder auch Verbote (z. B. von Ölheizungen in Neubauten).

Lichtemissionen (neu)

Es fehlen Aussagen zu diesem Thema, die wohl vor allem auf Reklamen zielen. **Vorschlag:**

Abs. 1: Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24'00 bis 06'00 Uhr auszuschalten. Während den Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

Abs. 2: Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltung, Bewegungs-

Auf Ebene Kanton werden bereits heute strenge Vorgaben zur schonenden Energienutzung umgesetzt oder werden noch folgen. Wenn neue Technologien marktfähig und kommerziell interessant sind, werden diese von den Bauherren/Investoren freiwillig ohne Zwangsmassnahmen eingesetzt. Daher sollen zu den übergeordneten Vorgaben keine weiteren generellen Energieziele auf Stufe Gemeinde formuliert werden.

In besonderen baurechtlichen Ordnungen (z.B. Ueberbauungsordnung) ist es nach wie vor möglich, zusätzliche Energieziele zu formulieren.

Im Reglementsentwurf wurde bewusst auf weitergehende Vorschriften zu Beleuchtungen (z.B. Nutzungsbeschränkungen) verzichtet, um sich auf die Regelung der zentralen Bauthemen beschränken zu können.

In das Thema der beleuchteten Schaufenster soll nicht eingegriffen werden und die Handlungsfreiheit soll beim Gewerbetreibenden bleiben. Eine allfällige einschränkende Regelung wäre möglicherweise im Ortspolizeireglement zielführender.

Das Thema der Aussenbeleuchtung ist in der Signalisationsverordnung geregelt. Im Baubewilligungsverfahren haben Nachbarn die Möglichkeit, bei geplanten neuen Anlagen einzusprechen.

09	Forum Seftigen	<p>melder).</p> <p>Im Erläuterungsbericht fehlt eine vergleichende Darstellung des heute geltenden Baureglementes, zum Musterbaureglement und zum Revisionsentwurf.</p> <p>Art. 212, Fussnote 5; Silobauten Aus landschaftsgestalterischen Gründen soll keine pauschale/explicite zulässige Gebäudehöhe für Silos bis 25 m im Baureglement verankert werden.</p> <p>Art. 312, Abs. 5, letzter Punkt; ZPP 1 Oberdorfstrasse Der Passus „gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine heckenartige Randbegrünung als optische Abschirmung zu pflanzen“ ist zu überdenken. Vorschlag für eine neue Formulierung: „<i>In Uebergangsbereichen ist eine der Landschaft sowie der Nutzung angepasste Abtrennung vorzusehen</i>“.</p> <p>Art. 413, Abs. 1; Dachgestaltung/Flachdächer</p>	<p>Damit das mittelfristige Ziel einer Harmonisierung der Baureglemente innerhalb der Region erreicht werden kann, sollen nur wenige Abweichungen gegenüber dem Musterbaureglement formuliert werden.</p> <p>Aufgrund der völlig neuen Struktur im Musterbaureglement ist eine einfache, vergleichende Darstellung mit verhältnismässigem Aufwand kaum möglich, daher wurde darauf verzichtet.</p> <p>Die Bestimmung soll dem "groben Gewerbe" ermöglichen die notwendigen Infrastrukturen zu errichten. Letztendlich geht es um den Erhalt von Arbeitsplätzen im Dorf. Die Formulierung soll wie vorgeschlagen beibehalten werden.</p> <p>Die ZPP-Bestimmungen wurden unverändert aus dem alten Baureglement übernommen und nur hinsichtlich der BMBV überprüft. (Hinweis: Die Ausführung ist in der rechtsgültigen Überbauungsordnung oder im Umgebungsgestaltungsplan geregelt.)</p>
----	----------------	--	---

In bereits überbauten Zonen sollen keine bestehenden Gebäude durch neue Gebäude mit Flachdach ersetzt werden dürfen. Das bestehende optische Konzept soll vereinheitlicht/beibehalten werden. Bei neuen Ueberbauungszonen kann vereinheitlichte Flexibilität geboten werden.

Art. 413, Abs. 6; Flachdächer

Der Begriff „extensiv zu begrünen“ ist besser zu definieren.

Art. 414, Abs. 3; Stützbauwerke

Pro Zone sind vereinheitlichte Stützmauer-Konzepte zu definieren, so dass die einzelnen Stützmauern aufeinander abgestimmt sind. Stützmauern, die eine Höhe von 1,2 m überschreiten, sind durch ein Fachgremium zu beurteilen.

Die Dachgestaltungen mit den gleichgeneigten Sattel- und Walmdächern hat das Ortsbild bisher geprägt, während asymmetrische Dachformen eher störend wirken. Bauten mit Flachdächern ordnen sich durch die geringere Höhe den bestehenden Schrägdachbauten unter und lassen sich durch die klare Formensprache gut in ein bestehendes Ortsbild einbetten, ohne dass dieses unruhig wirkt. Die vorgeschlagene Formulierung soll belassen werden.

Ziel der Extensivbegrünung ist eine naturnah angelegte Vegetation mit geringen Flächenlasten und minimalem Pflegaufwand. Dadurch wird eine Regenrückhaltefunktion eingebaut, welche das Entwässerungssystem unterstützt. Zudem werden verschiedene weitere Vorteile erzielt (besseres Klima, Schutz des Dachs, etc.).

Der Begriff der extensiven Begrünung hat sich in der Praxis bewährt und soll wie vorgeschlagen belassen werden.

Ein Eingriff in Form von Vorgaben zum Mauertyp würde zu stark in die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingreifen. Daher soll die vorgeschlagene Formulierung verwendet werden. Eine abweichende Realisierung ist denkbar, bedingt jedoch eine Beurteilung der Fachberatung.

Art. 431; Energie

Der Artikel beschreibt die Energie-Ziele ausreichend.

Wird zur Kenntnis genommen.

