

# TEILBAUREGLEMENT HOFMATTEN

---

Mitwirkung

6. Februar 2018

<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>2. VORSCHRIFTEN ZUM NUTZUNGSZONENPLAN</b>	<b>3</b>
<b>3. VORSCHRIFTEN ZUM BAUZONENPLAN</b>	<b>4</b>
3.1 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
3.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN	
<b>4. VORSCHRIFTEN ZUM NUTZUNGS- UND BAUZONENPLAN</b>	<b>8</b>
<b>5. VORSCHRIFTEN ZUM SCHUTZPLAN</b>	<b>9</b>
5.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
<b>6. VERFAHRENS- STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>12</b>

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

Baurechtliche  
Teilgrundordnung  
Hofmatten

### **Art. 101**

<sup>1</sup> Das Teilbaureglement Hofmatten bildet zusammen mit dem Nutzungszoneplan Hofmatten, dem Bauzoneplan Hofmatten und dem Schutzplan Hofmatten die baurechtliche Teilgrundordnung der Stadt Nidau auf dem Gebiet Hofmatten.

<sup>2</sup> Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

Grundsätze

### **Art. 102**

Für Planungen und andere Vorhaben nach der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten gelten folgende Grundsätze:

- a) Gestaltung: Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- b) Erhaltung: Die Eigenheiten des wertvollen historisch gewachsener Quartiers, von Bau- und Strassenensembles sowie von Einzelbauten und -anlagen, welche das Stadt- und Landschaftsbild prägen, sind zu erhalten.
- c) Verdichtung: Verdichtetes Bauen ist an geeigneten Standorten zu fördern.
- d) Verkehr: Anzustreben ist eine gute Qualität und Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.
- e) Landschaft und Natur: Landschaft und Natur sind in ihren Eigenheiten zu erhalten und aufzuwerten.
- f) Energie: Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Die Vorgaben des überkommunalen Richtplanes Energie, Agglomeration Biel/Bienne sind bei der Energieverwendung zu berücksichtigen.

Geltungsbereich

### **Art. 103**

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten vor und bleibt vorbehalten.

Spezialbauordnungen

### **Art. 104**

Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten vor.

Zuständigkeiten

### **Art. 105**

Soweit gemeindeinterne Zuständigkeiten in Bau- und Planungsfragen durch übergeordnetes Recht oder durch anderes Gemeinderecht nicht zwingend von den Stimmberechtigten wahrzunehmen oder anderen Behörden übertragen worden sind, obliegen sie dem Gemeinderat.

Ausführungsvorschriften **Art. 106**  
Der Gemeinderat setzt den Fachausschuss gemäss Art. 404 ein. Er regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

## **2. Vorschriften zum Nutzungszonenplan**

Grünzone **Art. 201**  
<sup>1</sup> Die Grünzone ist eine Grün- und Freihaltezone.  
<sup>2</sup> Die Grünzone dient  
a) der Sicherstellung eines möglichst grossen Anteils unversiegelter Flächen;  
b) als Grünstreifen zwischen dem Reckweg und dem Gewässer.

Verkehrsraum **Art. 202**  
<sup>1</sup> Der öffentliche Verkehrsraum ausserhalb der Überbauungsordnung Hofmatten ist im Nutzungszonenplan keiner Nutzungszone zugewiesen und gekennzeichnet.  
<sup>2</sup> Auf öffentlichen Strassengebiet<sup>1</sup> dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

---

<sup>1</sup> Art. 4 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

### **3. Vorschriften zum Bauzonenplan**

#### **3.1 Allgemeine Bauvorschriften**

Untergeschosse,  
Dachgeschosse

##### **Art. 301**

<sup>1</sup> Das zulässige Mass für über die Fassadenlinie hinausragende Untergeschosse<sup>2</sup> beträgt 1.2 m.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen<sup>3</sup> beträgt 1.2 m.

Besondere  
Gebäudearten

##### **Art. 302**

<sup>1</sup> Für An- und Kleinbauten<sup>4</sup> gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A): 2.0 m;
- b) anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 30 m<sup>2</sup>;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) Gesamthöhe Flachdach: 3.0 m;
- e) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m.

<sup>2</sup> Für Unterniveaubauten<sup>5</sup> gelten die folgenden Masse:

- a) Mass für das Herausragen aus dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m;
- b) Grenzabstand (A): 1 m.

<sup>3</sup> Für unterirdische Bauten<sup>6</sup> entspricht der Grenzabstand (A) von 1 m. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze mit nachbarlicher Zustimmung.

Bauten unter Terrain

##### **Art. 303**

Bauten mit zwei und mehr Untergeschossen, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten, sind nur zugelassen, wenn die Fliessverhältnisse des Grundwassers nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Bauweise und  
Zusammenbau

##### **Art. 304**

Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften gilt die offene Bauweise. Die grossen und kleinen Grenzabstände sowie die Gebäudeabstände sind allseitig einzuhalten.

---

<sup>2</sup> Art. 19 BMBV

<sup>3</sup> Art. 20 BMBV

<sup>4</sup> Art. 20 BMBV

<sup>5</sup> Art. 20 BMBV

<sup>6</sup> Art. 20 BMBV

Abstände im Allgemeinen	<p><b>Art. 305</b></p> <p><sup>1</sup> Mit Einverständnis des Nachbarn dürfen An- und Kleinbauten auf die Grenze gestellt werden. Ansonsten gilt der Grenzabstand gemäss Art. 302.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber dem Strassenraum öffentlicher Strassen ist bei Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m, bei den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Werden Bauten auf bestehende Gebäudefluchten ausgerichtet, kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</p>
Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	<p><b>Art. 306</b></p> <p><sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile<sup>7</sup> dürfen</p> <p>a) max. 1.80 m über die Fassadenflucht hinausragen;</p> <p>b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Ausgenommen sind Vordächer.</p> <p><sup>2</sup> Für Vordächer beträgt die zulässige Ausladung 1.80 m.</p> <p><sup>3</sup> Rückspringende Gebäudeteile<sup>8</sup> dürfen</p> <p>a) max. 1.80 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein;</p> <p>b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.</p>
Privatrechtliche Abstände	<p><b>Art. 307</b></p> <p>Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>
Näherbau an der Grenze	<p><b>Art. 308</b></p> <p><sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.</p> <p><sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.</p>
Gebäudebreite	<p><b>Art. 309</b></p> <p>Die Gebäudebreite ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.</p>

---

<sup>7</sup> Art. 20 BMBV

<sup>8</sup> Art. 20 BMBV

Energie, Grundsätze

**Art. 310**

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Eingliederung

**Art. 311**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

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

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- e) die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

<sup>3</sup> Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltenden Richtplanungen sind dabei wegweisend beizuziehen.

Aussenräume

**Art. 312**

<sup>1</sup> Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

<sup>2</sup> Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

## **3.2 Besondere Bauvorschriften**

Ersatzabgabe

Parkplätze

### **Art. 313**

<sup>1</sup> Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche befreit worden ist (Art. 55 BauV), hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe (Art. 18 BauG, Art. 56 BauV) zu entrichten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten gilt ein Grundbetrag von CHF 6'000.-. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweisbar erheblich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag entsprechend herabsetzen, bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Er passt den Grundbetrag periodisch dem bernischen Baukostenindex an.

#### **4. Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan**

Überbauungsordnung Hofmatten	<b>Art. 401</b>  Die im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan Hofmatten ausgeschiedene Überbauungsordnung Hofmatten regelt Nutzungsart, Nutzungsmass sowie Erschliessung und Gestaltung.
Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken	<b>Art. 402</b>  Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
Qualifizierte Verfahren	<b>Art. 403</b>  <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.  <sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.
Fachausschuss	<b>Art. 404</b>  Ein aus mindestens vier und höchstens sieben unabhängigen Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach den Vorgaben des Gemeinderats bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.

## **5. Vorschriften zum Schutzplan**

### **5.1 Allgemeine Bestimmungen**

Geschützte Bäume  
und Baumreihen

#### **Art. 501**

<sup>1</sup> Die im Schutzplan Hofmatten bezeichneten Baumreihen sind geschützt.

<sup>2</sup> Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, sind geschützt.

<sup>3</sup> Absatz 2 gilt auch für Ersatzbäume, welche für entfernte geschützte Bäume gepflanzt wurden und noch einen geringeren Stammumfang als in Absatz 2 festgelegt, aufweisen.

<sup>4</sup> Geschützte Bäume dürfen nicht gefällt oder anderweitig beeinträchtigt werden. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse, welches durch das begleitende Siedlungskonzept konkretisiert wird, dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Ortsbildschutzgebiete

#### **Art. 502**

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

<sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

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

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Baudenkmäler

#### **Art. 503**

Das Bauinventar der Stadt Nidau ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Richtigkeit der Einstufung ihrer Liegenschaft im Inventar<sup>24</sup> verlangen.

Archäologische  
Schutzgebiete

#### **Art. 504**

Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

---

<sup>24</sup> Art. 10d BauG

Gewässerraum

### **Art. 505**

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

<sup>2</sup> die natürliche Funktion der Gewässer;

a) Schutz vor Hochwasser;

b) Gewässernutzung.

<sup>3</sup> Der Gewässerraum für die Zihl ist im Schutzplan Hofmatten als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>4</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

<sup>6</sup> Der Abschnitt des Uferbereichs der Zihl, welcher als dicht überbaut gilt<sup>25</sup>, ist im Schutzplan Hofmatten festgelegt.

Bauen im  
Gefahrengebiet

### **Art. 506**

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

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Schutz vor  
Verkehrslärm

### **Art. 507**

<sup>1</sup> In den Immissionsgebieten sind Wohnbauten nur zugelassen, wenn das gesunde Wohnen gewährleistet ist. Die Wohnbauten sind insbesondere durch geeignete Massnahmen gegen die Einwirkungen des Strassenlärms zu schützen. Ermöglichen auch Schutzmassnahmen ein gesundes Wohnen nicht, ist im Einzelfall der Bauabschlag zu erteilen.

<sup>2</sup> Die zulässigen Lärmwerte richten sich nach der eidg. Lärmschutzverordnung.

---

<sup>25</sup> Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV (Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [SR 814.201]).

## **6.      *Verfahrens- Straf- und Schlussbestimmungen***

Baubewilligungsverfahren	<p><b>Art. 601</b></p> <p><sup>1</sup> Bei von Neu-, An- und Umbauten mit Relevanz für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild ist eine Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen, einzureichen.</p> <p><sup>2</sup> Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers der Fachausschuss beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.</p>
Widerhandlungen	<p><b>Art. 602</b></p> <p><sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglement, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes vom Richter geahndet.</p>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 603</b></p> <p>Die baurechtliche Teilgrundordnung Hofmatten tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.</p>
Aufzuhebendes Recht	<p><b>Art. 604</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 1 aufgehoben.</p>

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
1. Kantonale Vorprüfung	vom	
Publikationen im Amtsblatt	am .....	
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
Einspracheverhandlungen	am .....	
Erledigte Einsprachen	.....	
Unerledigte Einsprachen	.....	
Rechtsverwahrungen	.....	
Beschlossen durch den Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums	am .....	
<u>Bescheinigung:</u> Das fakultative Referendum ist ..... worden. Nidau, .....	Der Stadtschreiber:	
	.....	
	Stephan Ochsenbein	
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau	am .....	
Beschlossen durch die Stimmberechtigten	am .....	
Namens der Stadt Nidau: Die Präsidentin:	Der Stadtschreiber:	
.....	.....	
Sandra Hess	Stephan Ochsenbein	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Nidau, .....	Der Stadtschreiber:	
	.....	
	Stephan Ochsenbein	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....	

# **Anhang 1 zum Teilbaureglement Hofmatten**

## **Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604**

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

<b>Titel</b>	<b>Anpassung der Vorschriften</b>	<b>Bemerkungen</b>
Zonenplan vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten aufgehoben.	Mit der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten wird zugleich die Überbauungsordnung Hofmatten erlassen.
Baureglement vom 20. Mai 1979, rev. November 2004	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten aufgehoben.	Mit der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten wird zugleich die Überbauungsordnung Hofmatten erlassen.