



---

# Öffentliche Auflage

## Teilbaureglement weiteres Stadtgebiet und Vorschriften zum Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal (TBR weiteres Stadtgebiet)

Vom 21. August 2019 (Stand 17. August 2021)

---

### 1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet

<sup>1</sup> Das Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet» (inkl. Anhänge 1 bis 5) bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan «weiteres Stadtgebiet», dem Bauzonenplan «weiteres Stadtgebiet» und dem Schutzplan «weiteres Stadtgebiet» die baurechtliche Teilgrundordnung der Stadt Nidau auf dem weiteren Stadtgebiet.

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

#### Art. 102 Grundsätze

<sup>1</sup> Für Planungen und andere Vorhaben nach der baurechtlichen Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet gelten folgende Grundsätze:

- a) Gestaltung: Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- b) Erhaltung: Die Eigenheiten wertvoller, historisch gewachsener Quartiere, 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.

**Art. 103** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Teilbaureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das weitere Stadtgebiet von Nidau gemäss den Teilzonenplänen.

<sup>2</sup> Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet vor und bleibt vorbehalten.

**Art. 104** Spezialbauordnungen

<sup>1</sup> Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der baurechtlichen Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet vor.

**Art. 105** Zuständigkeiten

<sup>1</sup> 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.

**Art. 106** Ausführungsvorschriften

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR ein. Er regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

**Art. 107** Ausgleich von Planungsvorteilen

<sup>1</sup> Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

---

## 2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan

### 2.1 Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 201 Mischzone A

<sup>1</sup> In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV <sup>1)</sup> zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Ladengeschäfte und Detailhandelsnutzungen (inkl. Lagerflächen) bis max. 300 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo) sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung des Quartiers dienen und keinen erheblichen Fahrzeugverkehr verursachen. Gastgewerbebetriebe ohne Überzeitbewilligungen sind zugelassen.

<sup>3</sup> In der Mischzone A ist bei Neubauten pro 200 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche mindestens ein standortangepasster Baum, Pflanzhöhe mindestens 4m, anzupflanzen.

#### Art. 202 Mischzone B

<sup>1</sup> In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV<sup>2)</sup> zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Ladengeschäfte und Detailhandelsnutzungen (inkl. Lagerflächen) bis max. 700 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo) sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung des Quartiers dienen und keinen erheblichen Fahrzeugverkehr verursachen. Gastgewerbebetriebe ohne Überzeitbewilligungen sind zugelassen.

<sup>3</sup> In der Mischzone B ist bei Neubauten pro 200 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche mindestens ein standortangepasster Baum, Pflanzhöhe mindestens 4m, anzupflanzen.

#### Art. 203 Arbeitszone

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für die gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt.

---

<sup>1)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>2)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>2</sup> Zusätzlich zulässig sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Abs. 3 - 7 Dienstleistungsnutzungen, Büros, Freizeitanlagen und Gastgewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen.

<sup>3</sup> Dienstleistungsnutzungen und Büros sind nur zugelassen, soweit sie an den entsprechenden Betrieb gebunden sind.

<sup>4</sup> Verkaufsnutzungen sind nur zugelassen, wenn sie in engem Zusammenhang mit einem in der gleichen Zone angesiedelten Gewerbe stehen.

<sup>5</sup> Wohnnutzungen sind nur zugelassen, wenn sie in direktem Zusammenhang mit einer in der gleichen Zone angesiedelten Arbeitsnutzung stehen (betriebsbedingter Aufenthalt mit Wohnen für Arbeitende und Forschende am Standort).

<sup>6</sup> In der Arbeitszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 LSV<sup>1)</sup>. Für Wohnnutzungen nach Abs. 5 ist die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV<sup>2)</sup> am Standort der Wohnnutzung nachzuweisen.

<sup>7</sup> Vermöglichen zonenkonforme Arbeitsnutzungen die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe III für Wohnnutzungen nach Abs. 6, so sind bei der Wohnnutzung geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen oder aber die Wohnnutzung ist aufzugeben.

<sup>8</sup> In der Arbeitszone ist bei Neubauten pro 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche<sup>3)</sup> mindestens ein standortangepasster Baum, Pflanzhöhe mindestens 4m, anzupflanzen.

## **2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen**

### **Art. 204 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen gemäss Abs. 2 bestimmt.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

---

<sup>1)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>2)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>3)</sup> Art. 27 BMBV [721.3](#)

Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	EPS/LSV <sup>1)</sup>
ZöN 1	Guido-Müller-Park	Parkanlage; dem öff. Interesse dienende Nutzungen	Grün- und Freiraum; untergeordnete Bauten und Anlagen sowie Erweiterung des Volumens um max. 10% der bestehenden, oberirdischen Geschossfläche <sup>2)</sup> zulässig. Ausstattung mit Spielgeräten und Fahrmisbauten.	III
ZöN 2	Schule Weidteile	Bildung, Sport und Freizeit	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL <sup>3)</sup> : max. 50 m; GH <sup>4)</sup> : max. 20 m; GA <sup>5)</sup> : 4m	III
ZöN 3	Sportplätze und Spielplatz Mühlefeld	Sport und Freizeit, Spielplatz	Sportplätze, Spielplatz, Grün- und Freifläche; Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 40 m; GH: max. 8.5 m; GA: 4m	III

<sup>1)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>2)</sup> Zur Geschossfläche oberirdische (GfO) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 TBR angerechnet.

<sup>3)</sup> Gebäudelänge Art. 12 BMBV [721.3](#)

<sup>4)</sup> Gesamthöhe Art. 14 BMBV [721.3](#)

<sup>5)</sup> Grenzabstand Art. 22 BMBV [721.3](#)

Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	EPS/LSV <sup>1)</sup>
ZöN 4	Spielplatz Lysstrasse	Spielplatz	untergeordnete Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen zulässig. Ausstattung mit Spielgeräten und Fahrnisbauten. GL: max. 30 m; GH: max. 8.5 m; GA: 4m	III
ZöN 5	Kindergarten Aalmatten	Kindergarten, Spielplatz	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 50 m; GH: max. 12 m; GA: 4m	III
ZöN 6	Schule Balainen	Bildung, Sport und Freizeit	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 80 m; GH: max. 19 m; GA: 5 m	III
ZöN 7	Strandweg	Sport und Freizeit	Sport-, Freizeit- und Spielflächen. Bauten und Anlagen zulässig. GL: max. 30 m; GH: max. 8.5 m; GA: 4m; GZ <sup>1)</sup> : min. 0.2	III

<sup>1)</sup> Grünflächenziffer Art. 31 BMBV [721.3](#)

Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	EPS/LSV <sup>1</sup>
ZöN 8	Werkhof	Werkhof, Infrastruktur und Parkierung	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 40 m; GH: max. 15 m; GA: 4m	IV
ZöN 9	Schule Beunden	Bildung, Sport und Freizeit	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 80 m; GH: max. 15 m; GA: 5 m	III
ZöN 10	Birkenweg	Bildung, Betreuung, Quartiereinrichtungen, Spielplatz, Sport und Freizeit	Erhalt des heutigen Spielplatzes. Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. VG <sup>2)</sup> max. 2; GH: max 8.5 m; GL: max. 35 m; GA: 4 m	III
ZöN 11	Ruferheim	Alters- und Pflegeheim	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. VG max. 4; GH max. 13.0m; GA westlich und nördlich: min. 10m; Strassenabstand Längsmatt: min. 7m	II

<sup>2)</sup> Vollgeschoss Art. 18 BMBV [721.3](#)

Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	EPS/LSV <sup>1)</sup>
ZöN 12	Südliche Allmendstrasse	Heim und Freizeitnutzungen	Erweiterungen, Erneuerungen und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Neubauten zulässig. GL: max. 45 m; GH: max. 12 m; GA: 5 m	III

## 2.3 Grün- und Freihaltezonen

### Art. 205 Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone ist eine Grün- und Freihaltezone.

<sup>2</sup> Die Grünzone dient

- a) der Erhaltung des heutigen Uferbereichs entlang der Zihl sowie der Freihaltung der Bereiche zwischen den Uferwegen und der ersten Bebauungsreihe;
- b) als Grünstreifen zwischen den Uferwegen und der Zihl der Öffentlichkeit als Naherholungsraum;
- c) der Erhaltung der heutigen Uferbestockung und –bepflanzung und der Sicherstellung eines möglichst grossen Anteils unversiegelter Flächen;
- d) der Sicherstellung der Zugänglichkeit der Zihl;

<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Es sind ausschliesslich standortangepasste Bäume und Pflanzen zulässig.

### Art. 206 Verkehrszone

<sup>1</sup> Der öffentliche Verkehrsraum und das Eisenbahnareal sind im Nutzungszonenplan der Verkehrszone zugewiesen.

<sup>2</sup> Die Nutzung des Eisenbahnareals untersteht dem Bundesrecht.

<sup>3</sup> Auf öffentlichen Strassen dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) bleiben vorbehalten.



### 3 Vorschriften zum Bauzonenplan

#### 3.1 Allgemeine Bauvorschriften

##### Art. 301 Bauzonen

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan weiteres Stadtgebiet festgelegten Bauzonen 2 bis 6 sowie A1 und A2 gelten folgende baupolizeilichen Massen:

Bauzone	VG <sup>1)</sup>	min. GFZo <sup>2)</sup>	max. GFZo	GL <sup>3)</sup>	FH tr <sup>4)</sup>	FH gi <sup>5)</sup>	GH <sup>6)</sup>	kGA <sup>7)</sup>	gGA <sup>8)</sup>
2	2	0.60	1.00	30 m	8.5 m	11.5 m	11.0 m	4.0 m	8.0 m
3	3	0.70	1.30	40 m	11.5 m	14.5 m	14.0 m	4.0 m	10.0 m
4	4	-	-	-	14.5 m	17.5 m	17.0 m	4.0 m	-
5	5	-	-	-	17.5 m	20.5 m	20.0 m	4.0 m	-
6	6	-	-	-	20.5 m	23.5 m	23.0 m	6.0 m	12.0 m
A1	-	-	-	-	-	-	18.0 m	5.0 m	-
A2	-	-	-	-	-	-	21.0 m	5.0 m	-

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan weiteres Stadtgebiet festgelegten Bauzonen 0 und Bestand gelten folgende baupolizeilichen Massen:

- a) Bauzone 0: Keine baubewilligungspflichtigen ober- oder unterirdischen Gebäude.
- b) Bauzone Bestand: Es gilt der Bestand. Die besonderen Bauvorschriften gemäss Art. 313 TBR bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan überlagernd mit "besonders hoher Nutzungsdichte" festgelegten Gebiete sind folgende minimalen Nutzungsziffern sicherzustellen:

- a) Bauzonen 2 - 6: GFZo min. 0.9

<sup>1)</sup> Anzahl Vollgeschosse Art. 18 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV [721.3](#). Zur GFZo werden sämtliche Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss und das Attikageschoss gemäss Art. 302 TBR angerechnet.

<sup>3)</sup> Gebäudelänge Art. 12 BMBV [721.3](#)

<sup>4)</sup> Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Art. 15 BMBV [721.3](#). Gilt bei Firstdächer.

<sup>5)</sup> Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Art. 15 BMBV [721.3](#). Gilt bei Firstdächer.

<sup>6)</sup> Gesamthöhe Art. 12 BMBV [721.3](#). Gilt bei Flachdächer. Messweise inkl. Attikageschoss gemäss Art. 302 TBR.

<sup>7)</sup> kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

<sup>8)</sup> grosser Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

- b) Bauzonen A1 und A2: ÜZ<sup>9)</sup>: min. 0.5

**Art. 302** Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse

<sup>1</sup> Für Untergeschosse<sup>2)</sup> gelten folgende Masse:

- a) Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses<sup>3)</sup> darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.
- b) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Gebäudeseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenseite, jedoch max. 5.0 m betragen, werden nicht an die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Art. 301 TBR angerechnet.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen<sup>4)</sup> beträgt 1.4 m.

<sup>3</sup> Für Attikageschosse<sup>5)</sup> gelten folgende Masse:

- a) Maximale Geschosshöhe<sup>6)</sup>: 3.5 m
- b) Attikageschosse dürfen eine Geschossfläche von maximal 70% des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.
- c) Mehr als 0,50 m über die Fassadenflucht der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika angerechnet.
- d) auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gemäss Art. 319 TBR gestattet.
- e) Das Attikageschoss muss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte allseitig um mind. 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückversetzt sein. Vorbehalten bleibt Art. 302 Abs. 3 lit. f) TBR.
- f) Das Attikageschoss kann in den Bauzonen 2 bis 5 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn
  - 1) mindestens eine Fassadenseite um min. 2,50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt ist;
  - 2) die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone eingehalten werden.

---

<sup>9)</sup> Überbauungsziffer Art. 30 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> Art. 19 BMBV [721.3](#)

<sup>3)</sup> Art. 18 BMBV [721.3](#)

<sup>4)</sup> Art. 20 BMBV [721.3](#)

<sup>5)</sup> Art. 21 BMBV [721.3](#)

<sup>6)</sup> Art. 17 Abs. 2 BMBV [721.3](#)

**Art. 303** Besondere Gebäudearten

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

- a) Grenzabstand (A): 2.0 m;
- b) anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 60 m<sup>2</sup>;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 4.5 m;
- f) Gesamthöhe Flachdach: 3.0 m.

<sup>2</sup> Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A): 3.0 m;
- b) anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 40 m<sup>2</sup>;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 4.5 m;
- e) Gesamthöhe Flachdach: 3.0 m.

<sup>3</sup> Für Unterniveaubauten<sup>2)</sup> gelten die folgenden Masse:

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

<sup>4</sup> Für unterirdische Bauten<sup>3)</sup> gilt ein Grenzabstand (A) von mind. 1 m.

**Art. 304** Bauten unter Terrain

<sup>1</sup> Bauten mit zwei und mehr Untergeschossen, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten, sind nur zugelassen, wenn die Fliessverhältnisse des Grundwassers nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

**Art. 305** Bauweise und Zusammenbau

<sup>1</sup> Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften gilt die offene Bauweise. Die grossen und kleinen Grenzabstände sowie die Gebäudeabstände sind allseitig einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden sowie An- und Kleinbauten ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

---

<sup>1)</sup> Art. 3 und 4 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> Art. 6 BMBV [721.3](#)

<sup>3)</sup> Art. 5 BMBV [721.3](#)

**Art. 306** Abstände im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längs-, der kleine Grenzabstand für die Schmalseiten sowie die beschattete Längsseite der Bauten. Bis zu einer Gebäudelänge von 15 m dürfen der kleine und der grosse Grenzabstand ausgetauscht werden.

<sup>2</sup> Gegenüber dem Strassenraum öffentlicher Strassen gelten, sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, die Abstände gemäss übergeordnetem Recht. Werden Bauten auf bestehende Gebäudefluchten ausgerichtet, kann bei Gemeindestrassen der Abstand unterschritten werden, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

**Art. 307** Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>2</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, gilt für An- und Kleinbauten sowie kleine Gebäude kein Gebäudeabstand.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Bei An- und Kleinbauten mit einem Näherbaurecht, reduziert sich deren Gebäudeabstand um das entsprechende Mass.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau Art. 305 TBR sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG<sup>1)</sup>.

**Art. 308** Vor- und rückspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile<sup>2)</sup> dürfen

- a) max. 1.80 m über die Fassadenflucht hinausragen;
- b) die Breite von 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

---

<sup>1)</sup> BauG [721.0](#)

<sup>2)</sup> Art. 10 BMBV [721.3](#)

---

<sup>2</sup> Rückspringende Gebäudeteile<sup>1)</sup> dürfen

- a) max. 1.80 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein;
- b) die Breite von 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

**Art. 309**    Privatrechtliche Abstände

<sup>1</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

**Art. 310**    Näherbau an der Grenze

<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 bleiben Absatz 2 sowie die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden, sofern die feuerpolizeilichen Bestimmungen und wohngyienische Bedingungen eingehalten und nachgewiesen werden können.

<sup>3</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 ZGB<sup>2)</sup>) darf dabei nicht unterschritten werden.

**Art. 311**    Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudebreite ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.

**3.2 Besondere Bauvorschriften**

**Art. 312**    Bauzone Bestand

<sup>1</sup> Die Bauzone Bestand dient der Erhaltung, Erneuerung, Erweiterung und Ersatzbebauung der bestehenden Bauten und Anlagen.

---

<sup>1)</sup> Art. 11 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> EG ZGB [211.1](#)

<sup>2</sup> Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Dimensionen und Volumen der bestehenden Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> In der Bauzone Bestand sind Erweiterungen des Volumens um 10% der bestehenden, oberirdischen Geschossfläche<sup>2)</sup> zulässig, sofern die städtebauliche und architektonische Qualität erhalten bleibt.

### 3.3 Gestaltungsvorschriften

#### Art. 313 Eingliederung

<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 zu berücksichtigen.

#### Art. 314 Aussenräume

<sup>1</sup> Die privaten Aussenräume - insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen - sind nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu gestalten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

---

<sup>2)</sup> Zur Geschossfläche oberirdische (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 TBR angerechnet.

<sup>2</sup> Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum, vorbehältlich der Zufahrten und Parkierung, zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

<sup>3</sup> Die Gebäude müssen so in das Gelände integriert werden, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind.

**Art. 315** Umgebungsplan

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter Berücksichtigung von Art. 505 TBR unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten;
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw.;
- c) die Anordnung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze;
- d) die im Reglement vorgeschriebene Bepflanzung (Art. 201 - Art. 203 sowie Art. 505 TBR)
- e) die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen;
- f) die Anordnung der Briefkasten;
- g) Antennen.

<sup>2</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörigen Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

**Art. 316** Dachgestaltung – Form und Neigung

<sup>1</sup> Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften bleibt die Dachform frei. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Bei Firstdächern darf die Dachneigung max. 100% betragen.

<sup>3</sup> Bei Mansardendächern darf die Dachneigung max. 350% betragen.

**Art. 317** Dachgestaltung - Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie der Baute angepasst sind. Dachaufbauten dürfen in ihren Auswirkungen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>3</sup> In Ortsbildschutzgebieten gemäss Art. 501 TBR und Baudenkmälern gemäss Art. 503 TBR darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

<sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen nicht überragen.

#### **Art. 318** Dachgestaltung - Energiegewinnung und Begrünung

<sup>1</sup> Anlagen zur Gewinnung oder zur passiven Nutzung erneuerbarer Energie sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen.

<sup>2</sup> Vorbehältlich Absatz 1 sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen.

#### **Art. 319** Dachaufbauten

<sup>1</sup> Oberhalb der Gesamthöhe für Flachdachbauten (GH), resp. Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

<sup>2</sup> Liftaufbauten dürfen die Oberkante Flachdach maximal wie folgt überragen:

- a) bei Gebäuden von 2 oder 3 Geschossen: um 1.20 m;
- b) bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen: um 2.50 m.

<sup>3</sup> Innerhalb der Arbeitszone A2 sind sämtliche Dachaufbauten im obersten Vollgeschoss zu integrieren. Oberhalb der Gesamthöhe sind keine Dachaufbauten zulässig.

#### **Art. 320** Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig:

- a) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden über der ganzen Grundrissfläche;
- b) bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden giebelseitig.



---

**Art. 321** Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

**Art. 322** Reklamen und Plakatierung

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrs-sicherheit nicht beeinträchtigen.

**Art. 323** Gestaltungsspielraum

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens oder aufgrund der Beratung durch den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 313 – Art. 321 TBR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

**3.4 Energie und Erschliessung**

**Art. 324** Energie, Grundsätze

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Es sind die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft anzustreben.

**Art. 325** Energie

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan festgelegten Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» bezeichnen Gebiete mit Anschlusspflicht.

<sup>2</sup> Alle Neubauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an einen Verbund anzuschliessen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind vorbehältlich der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung<sup>1)</sup> sowie bei einem Nachweis eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwands an einen Verbund anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

<sup>4</sup> Gebäude gemäss Absätze 2 und 3 sind an den Nahwärmeverbund anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Wärme erschlossen sein wird.

#### **Art. 326**    Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Offene Parkplätze sind pro vier Parkfelder mit einem geeigneten Baum, Pflanzhöhe mindestens 4,00 m zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung und Organisation der Parkieranlagen machen.

#### **Art. 327**    Ersatzabgabe Parkplätze

<sup>1</sup> Bei einer ganzen oder teilweisen Befreiung von der Pflicht zur Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche nach Art. 55 BauV<sup>2)</sup>, ist eine Ersatzabgabe<sup>3) 4)</sup> zu entrichten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet 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.

#### **Art. 328**    Langsamverkehr

<sup>1</sup> Das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz ist im "Netzplan Langsamverkehr" in Anhang 2 abgebildet. Unterhalt und bauliche Massnahmen richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

---

<sup>1)</sup> Art. 16 Abs. 2 KEnG [741.1](#)

<sup>2)</sup> BauV [721.1](#)

<sup>3)</sup> Art. 18 BauG [721.0](#)

<sup>4)</sup> Art. 56 BauV [721.1](#)

<sup>2</sup> Die Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>3</sup> Die im "Netzplan Langsamverkehr" ausgewiesenen kommunalen Fuss- und Velorouten sind in ihrem Bestand zu wahren, zu unterhalten und bei Bedarf weiterzuentwickeln.

<sup>4</sup> Die im "Netzplan Langsamverkehr" ausgewiesenen Netzlücken sind zu schliessen. Bauliche Massnahmen zu deren Behebung und zur Ergänzung des kommunalen Langsamverkehrsnetzes sind mit den betroffenen Amts- und Fachstellen zu koordinieren.

## 4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

### Art. 401 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Die im Nutzungszonen- und Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage ganz oder teilweise auferlegt werden. Die Details sind in einer Planungsvereinbarung zu regeln.

<sup>4</sup> Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gelten die Bestimmungen in Anhang 1.

### Art. 402 Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken

<sup>1</sup> Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

### Art. 403 Qualifizierte Verfahren

<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.

**Art. 404** Fachausschuss

<sup>1</sup> 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 Ortsbildpflege****Art. 501** Ortsbildschutzgebiete

<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.

**Art. 502** Strukturierungsgebiete

<sup>1</sup> Die Strukturierungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Bei diesen nach einem Gesamtentwurf gestalteten Wohnquartieren sind die qualitätsvollen Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:

Abk.	Bezeichnung	Ziel	Prägende Merkmale
S1	Gerberweg	Erhaltung der kleinteiligen Baustruktur mit charakteristischen Vor-, Zier- und Nutzgärten.	1- bis 2-geschossige Ein- und Doppel-einfamilienhäuser sowie Vierfamilien-häuser. Satteldächer; Nutz- und Ziergärten
S2	Flur-/Martiweg	Erhaltung der Reiheneinfamilien-haussiedlung mit grosszügigem, strukturiertem Siedlungsgrün-raum	2-geschossige Reiheneinfamilienhäuser in 3er- und 4er-Gruppen; strukturierter Siedlungsinnenraum mit Nutz- und Ziergärten

### Art. 503 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Sie sind im Schutzplan hinweisend dargestellt.

### Art. 504 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

## 5.2 Natur und Umwelt

### Art. 505 Ökologie

<sup>1</sup> Im Interesse des ökologischen Ausgleichs, der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen und der Erhaltung eines guten Mikroklimas innerhalb des Baugebietes sind folgende Grundsätze aufzuzeigen:

- a) Verwendung mehrheitlich einheimischer, standortangepasster Bäume, Sträucher und Stauden.
- b) Ökologische Vielfalt der Bepflanzung.
- c) Ersatz für gefällte oder abgehende geschützte Bäume und Baumreihen nach Art. 506 TBR.
- d) Baumbepflanzungen bei Neubauten gemäss Art. 201 Abs. 3, Art. 202 Abs. 3 sowie Art. 203 Abs. 8 TBR.

e) Dachbegrünung gemäss Art. 318 Abs. 2 TBR.

<sup>2</sup> Gebietsfremde, invasive Pflanzen (Neophyten), die die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen oder so zu unterhalten, dass sie sich nicht weiter ausbreiten.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertige andere ökologische Ersatzmassnahmen bewilligen.

#### **Art. 506** Geschützte Bäume und Baumreihen

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

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan festgelegten Bauzonen 0 sind zusätzlich Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, 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 dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.<sup>1)</sup>

<sup>5</sup> Geschützte Bäume sind grundsätzlich zu ersetzen.

#### **Art. 507** Gewässerraum

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

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum ist im Schutzplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

---

<sup>1)</sup> vgl. Art. 9a BauG [721.0](#)

<sup>3</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 überwiegender Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

<sup>5</sup> Die Abschnitte der Uferbereiche, welche als dicht überbaut gelten<sup>2)</sup>, sind im Schutzplan festgelegt.

<sup>6</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV<sup>3)</sup>.

#### **Art. 508** Bauen im Gefahrenggebiet

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 Baugesetz<sup>4)</sup>.

<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 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

### **5.3 Störfallvorsorge**

#### **Art. 509** Störfallvorsorge

<sup>1</sup> Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle sind innerhalb des in Anhang 3 abgebildeten Konsultationsbereichs bei Neu- und Erweiterungsbauten mit empfindlichen Einrichtungen im Baubewilligungsverfahren Abklärungen bezüglich Störfallgefährdung zu tätigen und allenfalls Massnahmen vorzusehen.

---

<sup>2)</sup> Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV [814.201](#)

<sup>3)</sup> WBV [751.111.1](#)

<sup>4)</sup> BauG [721.0](#)

---

## 6 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 601 Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers der Fachausschuss beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

### Art. 602 Widerhandlungen

<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 geahndet.

### Art. 603 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Teilgrundordnung "weiteres Stadtgebiet" mit folgenden Bestandteilen tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

- a) Teilbaureglement "weiteres Stadtgebiet" inkl. Anhänge 1 bis 5
- b) Nutzungszonenplan "weiteres Stadtgebiet"
- c) Bauzonenplan "weiteres Stadtgebiet"
- d) Schutzplan "weiteres Stadtgebiet"

### Art. 604 Aufzuhebendes Recht

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Teilgrundordnung "weiteres Stadtgebiet" werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 5 aufgehoben. Vorbehalten bleiben die in den Teilzonenplänen "weiteres Stadtgebiet" von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete.



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 22. 03.2019 bis 10.05.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 16. März 2020
Abschliessende kantonale Vorprüfung	vom 4. August 2021
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern	am .....
Publikationen im Nidauer Anzeiger	am .....
Öffentliche Auflage	vom ..... bis .....
- Einspracheverhandlungen	am .....
- Erledigte Einsprachen	.....
- Unerledigte Einsprachen	.....
- Rechtsverwahrungen	.....
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat</b>	<b>am</b> .....
<b>Beschlossen durch den Stadtrat</b> unter Vorbehalt des fakultativen Referendums	<b>am</b> .....
Namens des Stadtrates Nidau	
Der Stadtratspräsident:	Der Stadtschreiber:
.....	.....
Markus Baumann	Stephan Ochsenbein
<u>Bescheinigung:</u>	Der Stadtschreiber:
Das fakultative Referendum ist ..... worden.	
Nidau, .....	.....
	Stephan Ochsenbein
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Nidau, .....	Der Stadtschreiber:
	.....
	Stephan Ochsenbein
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>	<b>am</b> .....

**Anhänge**

- Anhang 1: Grundsätze zu Art. 401 TBR, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
- Anhang 2: Netzplan Langsamverkehr
- Anhang 3: Konsultationsbereich «Störfallvorsorge» und «empfindliche Einrichtungen»
- Anhang 4: Rechtskräftige besondere baurechtliche Grundordnungen innerhalb Perimeter der Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet»
- Anhang 5: Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604 TBR
- Anhang 6: Vorschriften zum Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal

## **Anhang 1 zum Teilbaureglement weiteres Stadtgebiet**

### **Grundsätze zu Art. 401 TBR, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

#### **ZPP Gotthelfstrasse**

<b>Planungszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit zusätzlichen gemeinschaftlichen Mischnutzungen auf Niveau Stadt.</li> <li>- Bereitstellen von verschiedenen Wohnungsgrössen und -typen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen (z. B. altersgerechtes Wohnen, Generationenwohnen, Wohnen mit Dienstleistungen etc.).</li> <li>- Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens.</li> <li>- Sicherstellen einer nachhaltigen Energienutzung sowie einer unterirdischen Parkierung.</li> </ul>
<b>Art der Nutzung / ES</b>	- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B
<b>Mass der Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- G<sub>Fo</sub><sup>1</sup>: min. 7'000 m<sup>2</sup>, max. 8'500 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe: max. 30 m</li> <li>- Die Erstellung von Attikageschossen ist nicht zulässig.</li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Neubauten ist ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Regeln durchzuführen.</li> <li>- Berücksichtigung der erhaltenswerten Baute (Gotthelfstrasse 2/4/6) und des Ortsbildschutzperimeters.</li> <li>- Realisierung von gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen mit einer zweckmässigen Begrünung und Bepflanzung.</li> <li>- In den ersten Vollgeschossen sind nach Möglichkeit gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen (z. B. Gemeinschaftsräume, Gastronomie, etc.)</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Parkierung.</li> <li>- Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Gotthelfstrasse zu erfolgen.</li> <li>- Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Kurzzeit- und Besucherparkplätzen im Bereich der Gotthelfstrasse ist zulässig.</li> </ul>
<b>Energie</b>	- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» anzuschliessen. Art. 326 und 327 TBR gelten bestimmungsgemäss.

<sup>1</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (G<sub>Fo</sub>) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 TBR angerechnet.

## ZPP Vorstadt Süd

<b>Planungszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Überbauung mit gemischten Nutzungen unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung des Baubestands.</li> <li>- Berücksichtigung der angrenzenden historischen Altstadt-Bebauung sowie des neu zu gestaltenden Umfelds rund um den Bahnhof Nidau und den Bibliotheksplatz.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung, insbesondere von Sektor A, unter Berücksichtigung der neuen Knotenlösung Hauptstrasse - Aalmattenweg.</li> <li>- Sicherstellen eines qualitätssichernden Verfahrens.</li> </ul>
<b>Art der Nutzung / ES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B</li> </ul>
<b>Mass der Nutzung</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Bauzone 3.</li> <li>- Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.</li> <li>- wenn die Sektoren A und B gleichzeitig realisiert werden, gilt eine zulässige GFo von max. 9'000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Gesamthöhe: Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit eines vierten Vollgeschosses im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens gelten die Höhen der Bauzone 4.</li> </ul> <p><u>Sektor A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo: min. 4'200 m<sup>2</sup> max. 5'400 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Sektor B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo: min. 2'400 m<sup>2</sup> max. 3'100 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu-, Ersatz- und Umbauten haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.</li> <li>- Die bestehenden schützens- und erhaltenswerten Bauten sind zu erhalten und im Zuge der Erarbeitung der UeO optimal in die neue Überbauung zu integrieren.</li> <li>- Berücksichtigung der neu geplanten städtebaulichen Situation rund um den Bahnhof Nidau.</li> <li>- Neubauten entlang der Hauptstrasse haben sich an den bestehenden Gebäudefluchten zu orientieren.</li> <li>- Die Aussenräume entlang der Hauptstrasse sind als publikumsoffene Aufenthaltsflächen und Grünräume auszugestalten und mit dem Strassenraum abzustimmen.</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der neuen Knotenlösung Hauptstrasse – Aalmattenweg.</li> <li>- Errichtung einer zweckmässigen Detailerschliessung von Sektor A über den Balainenweg oder direkt ab Knoten Hauptstrasse – Aalmattenweg. Hierbei ist auch die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 111 sicherzustellen.</li> <li>- Aufhebung des bestehenden Bahnübergangs zu Parzelle GB Nr. 258.</li> <li>- Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind so weit möglich unterirdisch oder aber gebäudeintern anzuordnen.</li> </ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» anzuschliessen. Art. 326 und 327 TBR gelten bestimmungsgemäss.</li> </ul>
<b>Besonderes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altlasten: Berücksichtigung des belasteten Standorts auf Parzelle GB Nr. 260 im weiteren Planungsverfahren.</li> </ul>

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
21.08.2019	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	

---

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	21.08.2019	keine Angabe	Erstfassung	