



2. Öffentliche Auflage 01.0

Teilbaureglement AGGLOlac und Vorschriften zum Uferschutzplan See (TBR AGGLOlac)

Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage 01.0 vom 23.05.19 in Rot
Vom unbekannt (Stand 4. Juni 2020 ~~23. Mai 2019~~)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung / Grundlagen

¹ Dieses Reglement bildet zusammen mit dem Teilzonenplan AGGLOlac, bestehend aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauzonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Teilgrundordnung für das Gebiet AGGLOlac. Es enthält überdies die Vorschriften zum Uferschutzplan See (Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG).

Dabei enthalten

- a) der Nutzungszonenplan die Festlegungen zur Art der Nutzung
- b) der Bauzonenplan die Festlegungen zum Mass der Nutzung
- c) der Schutzzonenplan die Festlegungen zum Schutze des Gebiets
- d) der Uferschutzplan See die in seinem Bereich erforderlichen Festlegungen (inkl. See- und Flussufergesetzgebung)
- e) dieses Reglement die Vorschriften zu diesen Plänen.

² Grundlagen für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac und des Uferschutzplans bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

³ Das Richtkonzept AGGLOlac im Anhang 3 dieses Reglements ist Grundlage für die weitere Planung; die dort beschriebenen Elemente sind für die weitere Umsetzung der darin enthaltenen Vorgaben massgebend.

Art. 102 Geltungsbereich

¹ Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vor und bleibt vorbehalten.

Art. 103 Baulinien

¹ Baulinien legen für einzelne Grundstücke Strassen-, Wald-, Grenz- oder Gebäudeabstände, Anbaupflichten oder andere gestalterische Vorgaben fest.

Art. 104 Verkehr

¹ Der öffentliche Verkehrsraum ist im Nutzungs- und im Bauzonenplan weiss dargestellt.

² Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) sowie öffentliche Parkplätze bleiben vorbehalten.

³ Grundlage für die Strassenplanung bildet das mit weiteren Studien zu vertiefende Richtkonzept AGGLOlac. Dabei sind

- a) die Dr. Schneider-Strasse eine attraktive, städtische Quartiersammelstrasse und eine übergeordnete Hauptroute des Veloverkehrs, mit möglicher Buspriorisierung (Busspur und Busschleuse), mit einem grosszügigen Gehbereich, mit Bäumen und vereinzelt Parkierungsmöglichkeiten,
- b) die Schloss-Strasse eine Sammelstrasse; ostseitig mit Bäumen,
- c) der Mühlerunsweg und die Gwerdtstrasse Quartierstrassen,
- d) der Weg entlang der Zihl motorfahrzeugfrei; der nicht als Zufahrt zu Einstellhallen dient. Vorbehalten bleiben die Anlieferung für das Strandbad Biel, ~~und~~ die Zufahrt für die ZPP 7.5 für Umzüge und Notfälle **sowie Schiffstransporte zur Krananlage.**

⁴ Für die gesamte öffentliche und private Parkierung (ZPP 7 und Uferschutzplan See) und die zusätzliche bauliche Nutzung in der ZPP 7 steht im Jahresmittel ein Fahrtenkontingent von 3700 Fahrten / Werktag zur Verfügung. Seine Einhaltung ist durch ein Fahrtenmonitoring / -controlling zu überprüfen und auf der Grundlage des Rahmenkonzepts Mobilität vom 28.02.2019 beim Erlass der einzelnen Überbauungsordnungen (vgl. Anhang 1) mit Mobilitätskonzepten und – soweit erforderlich - mit Massnahmen zur Zielerreichung zu optimieren und sicherzustellen. Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen eines übergeordneten Verkehrsmanagements Fahrtendosierungen anordnen, soweit das Fahrtenkontingent nicht anderweitig eingehalten werden kann, sich die Massnahmen als wirksam erweisen und nicht zu unverhältnismässigen Einschränkungen führen.

⁵ Parkplätze für private Nutzungen sind unterirdisch und mit Rücksicht auf die archäologischen Gegebenheiten konzentriert anzuordnen. Sie dürfen auch für Nutzungen in einer anderen Teil-ZPP bestimmt sein.

Anhang 1 zum «Teilbaureglement AGGLOlac und Vorschriften zum Uferschutzplan See» der Stadt Nidau

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

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.5 Gwerdt- matte	<p>¹ Schaffen einer klaren, durchlässigen Stadtstruktur mit qualitativ vollen Wohnungen mit möglichst viel Seebezug ohne baulich geschlossene Front zum Seeufer und Dr.-Schneider-Strasse.</p> <p>² Realisieren und einer hochwertigen Freiraumgestaltung, welche die Durchlässigkeit senkrecht zum See und zur öffentlichen Uferzone sichert, sowie die Atmosphäre des Seeufers aufnimmt.</p> <p>³ Sicherstellen des Weiterbetriebs und einer massvollen Erweiterung für bestehende Nutzungen im Hinblick auf eine langfristige Transformation.</p>	<p>¹ Mischzone B, ES III</p> <p>² Das 1. Vollgeschoss zum Barkenhafen, entlang der Dr. Schneider-Strasse und entlang dem Uferweg „See“ hat mit seiner Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beizutragen.</p> <p>³ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO: ausschliesslich Gastgewerbe, Hostel, Brauerei, 1 Wohnung</p>	<p>¹ Abstände von der Grenze der ZPP 7.5:</p> <p>a) Richtung Uferweg "See": 0 m.</p> <p>b) Richtung Weg entlang der Zihl: 0 m</p> <p>c) Richtung Bauzone 4 und UeO Zihlufer: 5 m.</p> <p>² Nutzungsmass: 70 000 m² GFo Maximum 40 000 m² GFo Minimum</p> <p>³ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO:</p> <p>a) GH FL: max. 15.5 m</p> <p>b) Gebäudebreite: erhaltenswertes Gebäude Uferweg Nr. 5: max. 18.0 m; ansonsten max. 13.0 m ab Parzellengrenze GB Nr. 66/15</p> <p>c) Grenzabstände: Richtung Flösserweg:</p>	<p>In der ZPP 7.1 sind folgende Anzahl Vollgeschosse zulässig:</p> <p>ZPP 7.5.1: 7</p> <p>ZPP 7.5.2a: 8;</p> <p>An 1-2 städtebaulich und architektonisch gut begründeten, in der weiteren Planung zu ermittelnden Orten: 9</p> <p>ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO: max. 4</p>	<p>¹ Allgemein: Für den Gesamtperimeter der ZPP 7.5 sind bei der Erarbeitung einer ersten Teilüberbauungsordnung städtebauliche Richtlinien für Gebäude und Aussenräume im gesamten Perimeter der ZPP zu erarbeiten.</p> <p>² Gebäudezeilen:</p> <p>a) Die Gebäudezeilen sind senkrecht zum Uferraum zu positionieren, in der Länge und Höhe zu variieren und leicht zueinander abzuknicken.</p> <p>b) Die Fassaden der Bauten in der ZPP 7.5.1 und 7.5.2 zur Dr. Schneider-Strasse müssen auf die Grenze der ZPP 7.5 gestellt werden.</p> <p>c) Die Fassaden der Bauten in der ZPP 7.5.1 zur ZPP 7.4 müssen auf die Grenze der ZPP 7.5 gestellt werden.</p> <p>³ Aussenräume: Die Einzelheiten der Aussenraumgestaltung/-nutzung sowie der Erschliessung sind in der Überbauungsordnung unter Beachtung folgender Grundsätze festzulegen:</p> <p>a) Öffentliche, grosszügig gestaltete Quartierdurchquerung zwischen Dr. Schneider-Strasse</p>

			<p>13.0 m; Richtung UeO Zihlufer (Parzelle 493): 4.0 m; Richtung Weg entlang der Zihl und Bauzone 4: 0 m.</p>	<p>über den Flösserweg an den Uferweg "See". b) Werden die Bauten gegenüber dem Uferweg "See" zurückversetzt, sind Zwischenbereiche in die Gestaltung und Nutzung des Weges zu integrieren. Eine Einzäunung dieser Bereiche ist nicht zulässig. c) Weitestgehend motorfahrzeugfreie oberirdische Nutzung; Ausnahmen: Taxis, Anlieferungen, Umzug, Notzufahrten. d) Ausschliesslich unterirdische Parkierung; Erschliessung ab Dr. Schneider-Strasse, soweit erforderlich: oberirdische Zufahrt zur Einstellhalle via Flösserweg bis zu Parzellen 66/483/500 sowie anschliessend via eine Stichstrasse im Bereich der über die Parzellen 66/483/500.</p> <p>⁴ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO: a) In Abweichung zu Abs. 1 und Abs. 2 lit. a) können Gebäude parallel zur Parzellengrenze 66/15 positioniert werden. b) Erschliessung ab Flösserweg. c) In Abweichung zu Abs. 3 lit. d) sind maximal 7 oberirdische Parkplätze zulässig. Festlegung der oberirdischen Parkierung und Anlieferung in Abstimmung auf umliegende Baubereiche im Rahmen der Teil-UeO. d) In Abweichung zu Art. 308 TBR ist eine autonome Energieversorgung zulässig, sofern der Nachweis gemäss Art. 307 Abs. 2 TBR erbracht wird.</p>
--	--	--	---	--