



**Baureglement mit Kommentar
(BR)**



vom 31. Oktober 2005

Ausgabe Januar 2006

Verfasser

Lohner + Marbach

Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Baudirektion Burgdorf

Team Baureglement

Heinr. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU

Peter Hänsenberger, Abteilungsleiter Raumplanung/Wirtschaft, Baudirektion Burgdorf

Hans Christian Kaufmann, dipl. Arch. HTL, Burgdorf

Oskar Fiechter, dipl. Arch. HTL SWB, Burgdorf

Layout

Stadtmarketing

Atelier für Gestaltung, Bene Pfäffli

INHALT BAUREGLEMENT

	Seite
Gebrauchsanweisung	6
1. Grundlegendes zum Baureglement	9
Art. 11 Ziel und Zweck	9
Art. 12 Geltungsbereich und Bedeutung	9
Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen	10
Art. 14 Vorbehalt anderer Vorschriften	10
2. Zur Qualität des Bauens	11
Art. 21 Baugestaltung	11
Art. 22 Aussenraumgestaltung	11
Art. 23 Reklamen und Plakatierung	12
Art. 24 Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA)	13
Art. 25 Ökologischer Ausgleich	13
Art. 26 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung	14
3. Die Grenzen des Bauens	15
Art. 31 Bauweise	15
Art. 32 Bauabstände	15
Art. 33 Gebäudeabstand	17
Art. 34 An- und Nebenbauten	17
Art. 35 Unterirdische Bauten	18
Art. 36 Vorspringende Bauteile	18
Art. 37 Gebäudeabmessungen	19
Art. 38 Geschosse, Dachausbau und Attika	21
Art. 39 Ausnützung und Wohnanteil	23

INHALT BAUREGLEMENT

	Seite
4. Bauzonen und ihre Bestimmungen	25
Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen	25
Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen	28
Art. 43 Zonen für öffentliche Nutzungen	30
Art. 44 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	32
Art. 45 Übergangsnutzungen	33
Art. 46 Grünzone	34
Art. 47 Landwirtschaftszone	35
5. Besondere baurechtliche Ordnungen	36
Art. 51 Zonen mit Überbauungsordnung	36
Art. 52 Zonen mit Planungspflicht	36
6. Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete	50
Art. 61 Allgemeines	50
Art. 62 Altstadtgebiete	51
Art. 63 Strukturgebiete	55
Art. 64 Landschaftsbildgebiete	57
Art. 65 Naturgebiete	57
Art. 66 Gewässerraum	59
Art. 67 Begrünung des öffentlichen Raums	60
7. Gebiete und Objekte im Hinweisplan	61
Art. 71 Bedeutung	61
Art. 72 Gefahrenggebiete	61
8. Schlussbestimmungen	64
Art. 81 Inkrafttreten	64

INHALT BAUREGLEMENT

	Seite
Beilage I Erläuterungen zum Hinweisplan	66
Erläuterungen zum Hinweisplan	66
Beilage II Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	71
A. Bau- und Planungsrecht	71
B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt	71
C. Wasser	72
D. Energie- und Leitungswesen	72
E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz	72
F. Land- und Forstwirtschaft	74
G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz	74
H. Feuerpolizei	74
I. Nachbarrecht und privates Baurecht	74
K. Militär, Zivilschutz	74
L. Gemeindewesen	75
M. Verfahren, Rechtspflege	75
Beilage III Nachbarrechtliche Bestimmungen Art. 79 und 79 a-o Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch EGzZGB	76
Art. 79 Fassung vom 7. 6. 1970	76
Art. 79 a Eingefügt am 7. 6. 1970	76
Art. 79 b Eingefügt am 7. 6. 1970	76
Art. 79 c Eingefügt am 7. 6. 1970	76
Art. 79 d Eingefügt am 7. 6. 1970	76
Art. 79 e Eingefügt am 7. 6. 1970	77
Art. 79 f Eingefügt am 7. 6. 1970	77
Art. 79 g Eingefügt am 7. 6. 1970	77
Art. 79 h Eingefügt am 7. 6. 1970	77
Art. 79 i Eingefügt am 7. 6. 1970	77
Art. 79 k Eingefügt am 7. 6. 1970	78
Art. 79 l Eingefügt am 7. 6. 1970	78
Art. 79 m Eingefügt am 7. 6. 1970	78
Art. 79 n Eingefügt am 7. 6. 1970	78
Art. 79 o Eingefügt am 7. 6. 1970	78

GEBRAUCHSANWEISUNG

Rahmen	Das Baureglement (BR) der Stadt Burgdorf bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Es eröffnet Spielräume für die bauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt und dient gleichzeitig der Qualitätssicherung. Es zählt auf die Mitverantwortung aller Beteiligten.
Zonenplan	Im Zonenplan sind – flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet – die einzelnen Nutzungszonen festgelegt. Diese werden durch Gebiete mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen oder Zonen mit Planungspflicht) und durch Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen (Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete) darstellerisch überlagert.
Baureglement	Das Baureglement liefert zu den Zonenplaninhalten die allgemein geltenden – also auch für das Grundeigentum verbindlichen – Bestimmungen für das Bauen.
Hinweisplan	Der Hinweisplan enthält (vgl. dazu auch Beilage I) Hinweise auf grundeigentümergebundene verbindliche Planungen, die in einem anderen Verfahren erlassen worden sind, wie Grundwasserschutzzonen sowie kantonale Schutzgebiete und -objekte; Hinweise auf behördenverbindliche Inventare in den Bereichen Denkmalpflege, Archäologie, historische Verkehrswege, Fließgewässer, Natur und Landschaft; Gefahrengebiete, beruhend auf der Gefahrenkarte Burgdorf – Oberburg. Die Gefahrengebiete sind allgemein verbindlich, werden jedoch als Hinweise dargestellt, weil die Gefahrenkarte und deren Nachführung nicht dem kommunalen Planerlassverfahren unterliegen.
Richtpläne	Eine wichtige Grundlage für Zonenplan, Hinweisplan und Baureglement bilden die kommenden Richtpläne; sie sind behördenverbindlich und zumindest für grössere Planungsaufgaben unentbehrlich.

GEBRAUCHSANWEISUNG

Grundlagenbescheid	Bauwillige können beim Bauinspektorat auf der Baudirektion einen Grundlagenbescheid einholen; dieser gibt Aufschluss über die geltenden baurechtlich relevanten Grundlagen für eine bestimmte Parzelle oder ein bestimmtes Areal. Der Grundlagenentscheid enthält z. B. einen Auszug aus dem behördenverbindlichen Bauinventar der Stadt. Der Grundlagenbescheid stellt eine Auskunft dar und ist nicht anfechtbar.
Baubetreuer/-in	Auf Wunsch der Bauwilligen bezeichnet das Bauinspektorat einen Baubetreuer oder eine Baubetreuerin, welche die Projektierenden in allen Belangen des Baubewilligungsverfahrens berät und durch das Baubewilligungsverfahren führt.
Baubewilligung	Nicht jedes Bau- und Umnutzungsvorhaben braucht eine Baubewilligung. Das kantonale Baubewilligungsdekret (BewD) umschreibt, welche Vorhaben bewilligungsfrei sind (Art. 4ff BewD).
Übergeordnetes Recht	Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer oder kantonaler Stufe geregelt ist (vgl. dazu Beilage II: Liste wichtiger eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Erlasse). Die wichtigsten Querverweise sind jeweils in der Kommentarspalte vermerkt.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen werden, z.B. durch ein geringeres Nutzungsmass aufgrund der Aufhebung einer Überbauungsordnung, durch eine neue Zone mit Planungspflicht oder durch eine Grünzone, geniessen die Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht (Art. 3 und 82 BauG) geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

GEBRAUCHSANWEISUNG

Spielraum	Das Baureglement belässt einen grossen Handlungsspielraum. Die Baubewilligungsbehörde, der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung sowie kantonale Fachstellen helfen, diesen Gestaltungsspielraum verantwortungsbewusst zu füllen. Deshalb findet sich im Baureglement nicht auf jede Frage eine Antwort.
Richtlinien	Die mit dem Baureglement bewusst eingeräumten Handlungsspielräume sollen nicht durch eine Ausführungsverordnung und damit durch zusätzliche Vorschriften wieder eingeschränkt werden. Insbesondere beim Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA, vgl. 24 BR) besteht aber ein Bedürfnis, die Aufgaben und die Arbeit des FBA zu präzisieren. Gemäss BR hat der Gemeinderat deshalb Richtlinien über den FBA zu erlassen. Richtlinien binden die betroffene Grundeigentümerschaft und andere Beteiligte nicht unmittelbar, wirken aber verwaltungsanweisend und praxisbegründend. Sie können veränderten Verhältnissen oder neuen Erkenntnissen angepasst werden.
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen; er ist – wie diese Gebrauchsanweisung auch – weder vollständig noch verbindlich.
Handbuch	Zonenplan, Hinweisplan, Baureglement mit Kommentar und Beilage bilden zusammen das «Handbuch bauen, gestalten und nutzen in Burgdorf».

1. GRUNDLEGENDES ZUM BAUREGLEMENT

Ziel und Zweck

Art.11

- 1 Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, regelt das Bauen und bezweckt u.a.:
 - die haushälterische Nutzung des Bodens,
 - die nachhaltige Entwicklung der Stadt,
 - die qualitätsvolle Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes,
 - die Erhaltung der prägenden Merkmale des Stadtbildes und der Baudenkmäler sowie,
 - die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräume in der Landschaft.
- 2 Zonenplan und Baureglement bieten Spielräume für die angestrebte Entwicklung; Voraussetzung für die Nutzung dieser Spielräume ist jedoch das verantwortungsbewusste Verfolgen der in Abs.1 genannten Ziele.

Geltungsbereich und Bedeutung

Art.12

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet; es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung; diese wird durch den Hinweisplan ergänzt.

Kommentar

Zonenplan und Baureglement dienen u. a. der Umsetzung der raumplanerischen Grundsätze (vgl. Art. 3 RPG und Art. 54 BauG)
– dazu gehören u. a. auch die Entwicklung nach Innen und die Forderung nach verdichteten Bau- und Wohnformen;
– nachhaltige Entwicklung heisst, «dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen» (UNO-Konferenz über Entwicklung und Umwelt 1992 in Rio de Janeiro).

Die Qualitätssicherung ist eine kulturelle Aufgabe und eine der Voraussetzungen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung.

Verantwortungsbewusstes Nutzen von Spielräumen ist anspruchsvoll: die Planenden analysieren und beachten die Gegebenheiten, der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 24 BR) und die Fachstellen helfen bei der Interpretation der offen formulierten Reglementsbestimmungen, und die Baubewilligungsbehörden beurteilen die Baueingaben qualitativ und ganzheitlich.

Im Zonenplan sind die allgemein verbindlichen Festlegungen dargestellt, d. h. die Nutzungszonen sowie die Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete. Im Hinweisplan sind die aufgrund von übergeordnetem Recht grundeigentümergebundenen und die behördenverbindlichen Festlegungen dargestellt, welche nicht Gegenstand des Gemeindebeschlusses zur baurechtlichen Grundordnung sind.

1. GRUNDLEGENDES ZUM BAUREGLEMENT

- 2 Wo die Stadt eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzende rechtliche Grundlage anwendbar.
- 3 Beim Erlass einer besonderen baurechtlichen Ordnung sind die in der baurechtlichen Grundordnung, im Hinweisplan, sowie die Inhalte und Grundsätze der Richtpläne und technischen Berichte der Stadt zu beachten.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Art.13

- 1 Vor Ein- und Aufzonungen sind die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen in der Regel vertraglich zu verpflichten, bis zu 40% des entstehenden Planungsmehrwerts bei dessen Realisierung für Aufgaben nach Abs.3 zur Verfügung zu stellen.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausgestaltung der mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen abzuschliessenden Verträge.
- 3 Die Abschöpfungen werden für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der städtischen Infrastruktur verwendet.

Art.14

- 1 Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.
- 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Vorbehalt anderer Vorschriften

Kommentar

■ **Besondere baurechtliche Ordnungen:** Überbauungsordnungen nach Baugesetz, Strassenpläne nach Strassenbaugesetz oder altrechtliche Baulinienpläne und Bebauungspläne mit Sonderbauvorschriften.

■ **In der baurechtlichen Grundordnung sind dies z.B. die Baugestaltungs- und Aussenraumgestaltungsgrundsätze (Art.21 und 22 BR) oder die Nutzungsbestimmungen und Gestaltungsgrundsätze der Zonen mit Planungspflicht ZPP (Art.52 BR). Zu beachten sind beispielsweise auch die Strassenpläne nach Strassenbaugesetz oder die Wasserbaupläne nach Wasserbaugesetz.**

■ **Mit Ein- und Aufzonungen ist in der Regel ein beträchtlicher Mehrwert des Landes verbunden. Ein Teil dieses Mehrwerts soll der Stadt Burgdorf zurückerstattet und damit Infrastrukturleistungen finanziert werden. In Normalfällen erfolgt eine Mehrwertabschöpfung von bis zu 20%, in Ausnahmefällen von bis zu 40%.**

■ **Vgl. die Liste der wichtigen eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Beilage II.**

■ **Vgl. Art. 667 bis 712 ZGB sowie Art.79 und 79a bis o EGzZGB im Beilage III.**

2. ZUR QUALITÄT DES BAUENS

Baugestaltung

Art.21

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
 - die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.
- 2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

Aussenraumgestaltung

Art.22

- 1 Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Stadt- und Landschaftsbildes,
 - Terrainveränderungen, d.h. Mass und Gestaltung von Stützmauern und Böschungen,

Kommentar

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detaillierte Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die nebenstehenden Kriterien und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, die für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Umgebung und der Nachbarbauten. Diese können z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3-D Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden (vgl. auch Art. 22.4 BR und Art. 15ff BewD).

Dieser allgemeine Aussenraumgestaltungsgrundsatz ersetzt detaillierte Regelungen, z.B. bezüglich Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Einfriedungen oder den Baumschutz.

2. ZUR QUALITÄT DES BAUENS

- den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen, Vorplätzen, Vorgärten und Einfriedungen,
 - die Begrünung, d.h. die Erhaltung oder Pflanzung von Hecken, Hochstamm-bäumen, privaten strassenraum-begleitenden Baumgruppen und öffentlichen Alleen,
 - die Uferbereiche am Bach- und Kanalnetz.
- 2 Wenn aus den Projektplänen nicht alle wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente hervorgehen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Umgebung ist im Zusammenhang mit jener der benachbarten Liegenschaften, der bestehenden und benachbarten Bauten und dem Strassenraum darzustellen.

Reklamen und Plakatierung

Art.23

- 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in Erhaltungs- und Erneuerungsgebieten, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Plakatanschlagstellen sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken. Es ist ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.
- 3 Die zuständigen Gemeindeorgane regeln die Einzelheiten in weiterführenden Erlassen.

Kommentar

– Vgl. dazu auch Art. 67 BR Begrünung des öffentlichen Raumes.

– Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtsammelstellen u. a. m.

– Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gilt die eidgenössische Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV).

– Die Plakatierungsstandorte werden im Reklamereglement und dem zugehörigen Plakatierungsplan festgelegt.

– Gemäss der kantonalen Reklameverordnung können die Gemeinden die Reklame an schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäuden (Bauinventar) oder in ihrer Umgebung sowie in Ortsbildschutzgebieten (in Burgdorf Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete) einschränken oder verbieten.

2. ZUR QUALITÄT DES BAUENS

Fachausschuss Bau- und Aussenraum- gestaltung (FBA)

Art.24

- 1 Der Gemeinderat ernennt auf Antrag der Baubewilligungsbehörde einen Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung FBA, welcher die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Bau- und Aussenraumgestaltungsfragen berät. Er besteht aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, wobei neben der Architektur auch die Fachrichtungen Kunstgeschichte, Landschaftsarchitektur sowie Raumplanung und Städtebau angemessen vertreten sind.
- 2 Bauvorhaben und Baugesuche werden dem Fachausschuss auf Entscheid der Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie in Gebieten gemäss Art. 51, 52, 62 bis 64 vorgesehen und für das Strassen-, Stadt- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- 3 Die Kosten des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung gehen zu Lasten der Stadt.
- 4 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in Richtlinien. Aufgaben, Zuständigkeit, Organisation und Mitgliederzahl sind in einem Erlass festzuhalten.

Ökologischer Ausgleich

Art.25

- 1 Die Stadt unterstützt den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet bei Planung, Projektierung, Bau und Unterhalt durch Information und Beratung.
- 2 Aussenräume sind so zu gestalten, dass die ökologische Qualität sowie die Durchgrünung des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.

Kommentar

Der Fachausschuss ist nach rein fachlichen Kriterien interdisziplinär zusammengesetzt. Er berücksichtigt bei seinen Empfehlungen die Meinungen der Projektverfassenden sowie der verwaltungsinternen und externen Expertinnen und Experten. Die Empfehlungen des FBA beschränken sich auf Gestaltungsfragen und sind für die Baubewilligungsbehörde nicht bindend.

Die Anforderungen an die Baugestaltung sind in Art. 21 beschrieben.

Vergleiche die Richtlinien zum Fachausschuss.

Ökologischer Ausgleich heisst: Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in intensiv genutzten Gebieten ergreifen. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass öffentliche und private Grünflächen und Bepflanzungen erhalten, gepflegt und neu geschaffen werden. Die Baudirektion bietet Bauherrschaften fachliche Beratung an und vermittelt entsprechende Kontakte.

Ökologische Qualität heisst: z.B. unversiegelte und begrünte Flächen, die geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten, standortheimische Pflanzen oder begrünte Fassaden, die Lebensraum für die einheimische Fauna bieten.

2. ZUR QUALITÄT DES BAUENS

Fonds für gute Bau- und Aussenraum- gestaltung

- 3 Die Vorgartenbereiche in den Wohnzonen und die Bauverbotsstreifen in den Arbeitszonen sind auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen; die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.
- 4 Nicht begehbbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dächer von unbewohnten An- und Nebenbauten mit einer Dachfläche bis 30 m².
- 5 Die Leistungen der Stadt an ökologisch besonders wirksame Vorhaben werden durch den Gemeinderat in Richtlinien geregelt.

Art.26

- 1 Die Stadt eröffnet einen Fonds zur qualitätvollen Erhaltung, Gestaltung oder Erneuerung von Erhaltungs- und Erneuerungsgebieten sowie von einzelnen schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten, Baugruppen, Kultur-, Landschafts- und Naturobjekten.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann aus dem Fonds
 - erfolgreiche Bemühungen um gute Bau- und Aussenraumgestaltung durch Prämien belohnen,
 - Baukostenbeiträge an die – durch die Schutzwürdigkeit eines Objektes bedingten – Mehrkosten sprechen,
 - Beiträge zur Sicherstellung von archäologischen Grabarbeiten gewähren,
 - Entschädigungen bei materieller Enteignung aufgrund von Gestaltungsauflagen finanzieren.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in Richtlinien.

Kommentar

■ **Vorgartenbereich:** Bereich im Strassenabstand; **Bauverbotsstreifen:** Bereich im Grenzabstand gegenüber Wohnzonen und gemischte Zonen mit Wohnanteil (vgl. auch Art. 42 BR).

■ **Schwach geneigte Dächer:** bis 5° Neigung; **Ausnahmen:** z.B. technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Sonnenenergie- oder Regenwassernutzung.

■ **Besonders wirksam sind Vorhaben, die sich über Parzellengrenzen hinweg positiv auf Pflanzen und Tiere auswirken, u.a. auch entlang von Gewässern oder Waldrändern.**

■ **Zu den Erhaltungs- und Erneuerungsgebieten gehören insbesondere die Altstadt, die Strukturgebiete und die Landschaftsbildgebiete (vgl. Art. 61 ff BR) sowie die Objekte des Bauinventars und weiterer übergeordneter Inventare. Diese sind im Hinweisplan dargestellt.**

■ **Qualitätssicherungsprämien können zu einer Reduktion der Gebühren für das Baubewilligungsverfahren führen; ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Prämie besteht jedoch nicht.**

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

Bauweise

Art.31

- 1 In der Mischzone Altstadt MA III gilt die geschlossene Bauweise.
- 2 In Gebieten mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Art.51ff BR) und im Strukturgebiet IV (Bahnhof) (Art.63ff BR) wird eine dichte Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität angestrebt.
- 3 In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

Bauabstände

Art.32

- 1 Die Bauabstände von Gebäuden richten sich – in dieser Reihenfolge – nach:
 - a) den rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen,
 - b) den bestehenden prägenden Baufluchten in Altstadt- und Strukturgebieten sowie nach der strukturbildenden Wirkung von kleinen und grossen Grenzabständen in den übrigen Gebieten,
 - c) den Bestimmungen des Bundes und des Kantons, sowie den Bauabständen von öffentlichen Strassen, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss Ziffer 4. Die Strassenabstände werden vom bestehenden oder in den rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen,
 - d) den Bestimmungen für den Gewässerraum gemäss Art.66 BR,
 - e) den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Masse gemäss Art.42 BR.
- 2 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie gegenüber Zonengrenzen zum Nichtbaugebiet (Grünzonen und Landwirtschaftszonen) sind die gleichen Grenzabstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

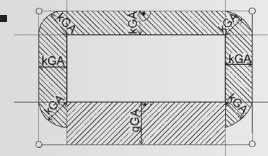
Kommentar

- Vgl. dazu Art. 32ff, 42 und 62 BR. In der Altstadt werden die Hauptgebäude mit einer Brandmauer zusammengebaut; vgl. dazu Art. 62.2 BR, Altstadtgebiet A III «Ober- und Unterstadt».
- In solchen Gebieten ist sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zugelassen. Im Zentrum steht eine Überbauung mit hoher Dichte und hoher städtebaulicher Qualität.
- Besondere baurechtliche Ordnungen sind altrechtliche Baulinien- und Bebauungspläne mit Sonderbauvorschriften sowie Überbauungsordnungen nach Baugesetz.
- Vgl. Kap. 6 BR Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete. In den übrigen Gebieten werden insbesondere auch Baugruppen nach Bauinventar verstanden.
- Dazu gehören die Strassenabstände gemäss Art. 63 Strassenbaugesetz (SBG):
 - längs Staatsstrassen: min. 5.0 m
 - längs übrigen öffentlichen Strassen: min. 3.6 m
 - längs Fuss- und Radwegen: min. 2.0 mZum öffentlichen Verkehrsraum gehören auch die Trottoirs.
- Vorbehalten bleibt die Erteilung einer Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

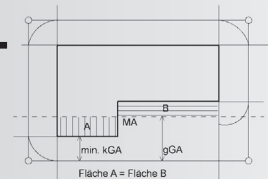
3. DIE GRENZEN DES BAUENS

- 3 Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
- 4 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen darf die Seite – mit Ausnahme der beschatteten Nordseite – frei gewählt werden. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der durch den grossen Grenzabstand freizuhaltende besonnte Grünraum darf nicht durch An- und Nebenbauten (mit Ausnahme von Wintergärten, gedeckten Sitzplätzen oder Schwimmbädern) geschmälert werden. Zufahrten und Parkieranlagen sind nur in Ausnahmefällen, wenn keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück besteht, gestattet. Im Ausnahmefall ist ein entsprechender Flächenausgleich anzubieten.
- 5 Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragend wie zurückversetzte Flächenanteile.

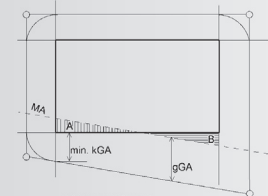
Kommentar



Annähernd quadratische Gebäudegrundrisse: Abweichungen zwischen Schmal- und Längsseite von weniger als 20%.



Fläche A = Fläche B



Fläche A = Fläche B

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

Gebäudeabstand

Art.33

- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischen liegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 3 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.
- 2 Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand aber beträgt im Minimum 6.0 m.
- 3 An- und Nebenbauten gemäss Art.34 haben unter sich und gegenüber Hauptgebäuden einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörden kann der Gebäudeabstand für An- und Nebenbauten auf demselben Grundstück unterschritten werden.

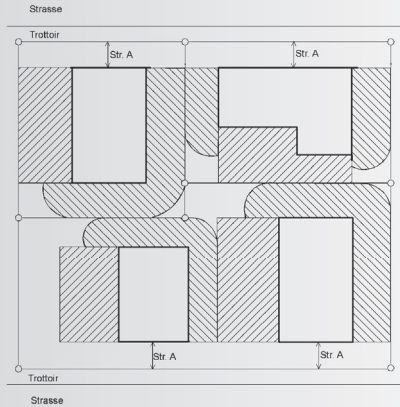
An- und Nebenbauten

Art.34

- 1 Bewohnte An- und Nebenbauten haben eine maximale Grundfläche von 20 m², unbewohnte eine solche von 60 m². An- und Nebenbauten haben eine maximale Gebäudehöhe von 3.0 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung 4.0 m.

Kommentar

Fläche k/Ga
Fläche g/Ga
Str. A Srasen Abstand



Vorbehalt bleibt die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 BauG.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände.

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

- 2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m, derjenige für unbewohnte An- und Nebenbauten 2.0 m; diese dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden.
- 3 In Gebieten mit geschlossener Bauweise dürfen An- und Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Unterirdische Bauten

Art.35

- 1 Unterirdische Bauten sind in der Regel vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig.
- 2 Unterirdische Bauteile dürfen die wirksame Begrünung der Flächen im grossen und kleinen Grenzabstand sowie private Strassenraumbepflanzungen gemäss Art. 67 BR nicht verunmöglichen.
- 3 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vorspringende Bauteile

Art.36

- 1 Vorspringende Bauteile ragen über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ein.
- 2 Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2.0 m (bei An- und Nebenbauten 1.0 m) in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 2.0 m (bei An- und Nebenbauten 1.0 m) einhalten. Balkone dürfen 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

Kommentar

■ Wenn An- und Nebenbauten einzeln oder zusammengebaut die angegebenen Masse überschreiten, bilden sie einen Teil des Hauptbaus oder einen neuen Hauptbau und haben die entsprechenden baupolizeilichen Masse einzuhalten.

■ Der gewachsene Boden ist das noch unveränderte Terrain. Wo dieses nicht mehr zu erkennen ist, muss der massgebende Terrainverlauf zusammen mit den Baubewilligungsbehörden bestimmt werden.

■ Die wirksame Begrünung z.B. einer unterirdischen Einstallhalle durch Gartenpflanzen, Sträucher und kleine Hochstammbäume setzt eine minimale Erdüberdeckung von 0.60 m voraus.

■ Vorspringende Bauteile sind z.B. Vortreppen, Balkone (auch abgestützt), Veranden oder Erker. Wenn vorspringende Bauteile mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z.B. durchgehende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenzabstand einzuhalten. Bezüglich Vordächer vgl. Abs. 3.

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

- 3 Vordächer, Gesimse sowie Anlagen und Einrichtungen für den Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Gebäudeabmessungen

Art.37

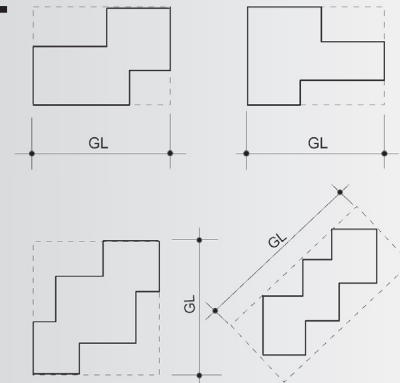
- 1 Die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe (Gebäuelänge und Gebäudehöhe) sind beschränkt. Sie sind abhängig von der Zone, von einer besonderen baurechtlichen Ordnung oder von den Bestimmungen zu einzelnen Erhaltungs- und Erneuerungsgebieten.
- 2 Die Gebäuelänge (GL) wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt. Bei unregelmässigen Grundrissen gilt das kleinste umschreibende Rechteck als Gebäudemass.

Kommentar

— Anlagen und Einrichtungen für den Sonnen- oder Lärmschutz sind z.B. Sonnenstoren oder -blenden oder eine zusätzliche vorgehängte Glashaut.

— Vgl. dazu:

- Bauzonen: Art. 41 und 42 BR
- besondere baurechtliche Ordnungen: Art. 51 und 52 BR
- Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete: Art. 61 bis 67 BR



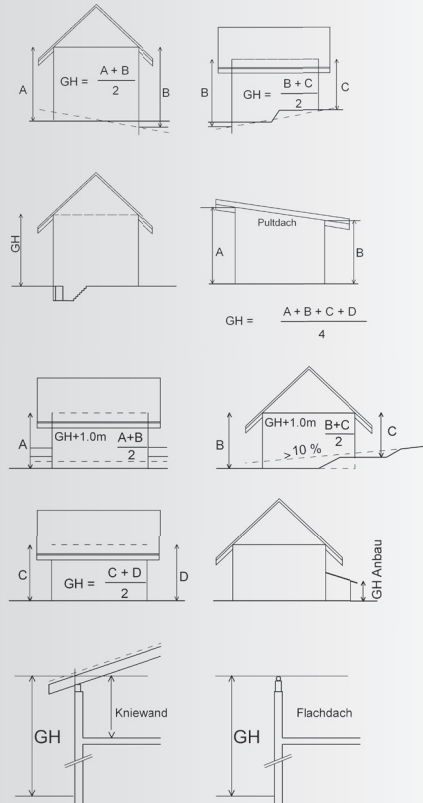
3. DIE GRENZEN DES BAUENS

3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen. Gemessen wird an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden, bzw. vom fertigen Terrain, sofern dieses tiefer liegt (gem. Art. 97 Abs. 2 und 3 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Die zulässige GH darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind beschränkt auf 5.0 m Breite zulässig.

4 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe MH von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Bei einem Gebäude mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Fassadenhöhen.

5 Bei einem Anbau mit einem Pultdach, welches vollständig vom Hauptbau überragt ist, wird die Gebäudehöhe des Anbaus nur auf dessen Traufseite gemessen.

Kommentar



3. DIE GRENZEN DES BAUENS

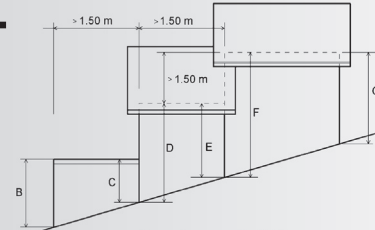
- 6 Bei Gebäuden, welche in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert auszuweisen. Als Staffelung gilt ein Gebäudeversatz bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.50 m (vgl. Skizze im Kommentar).

**Geschosse,
Dachausbau und Attika**

Art.38

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Ein Sockel- oder Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es das gewachsene oder das tiefer liegende fertige Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.20 m oder in einer Fassade auf mehr als drei Viertel der Fassadenlänge um Geschosshöhe überragt.
- 3 Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist.
- 4 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene möglich (in der Altstadt auf zwei Nutzungsebenen); der Einbau von zusätzlichen Galeriegeschossen ist gestattet, sofern diese keine selbständigen Wohnräume bilden oder erschliessen.

Kommentar



$$GH = \frac{B + C}{2} \text{ bzw. } \frac{D + E}{2} \text{ bzw. } \frac{F + G}{2}$$

Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschoszahl für das Siedlungsbild entscheidend, d.h. in der Wohnzone 2 treten somit talseits nur 2 Geschosse in Erscheinung; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Art. 37.6 BR.

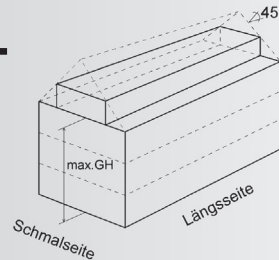
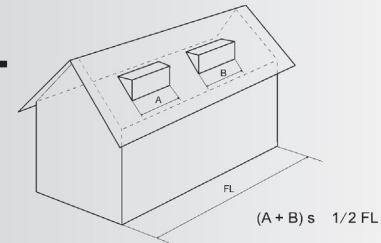
Die Nutzung der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht; jedoch ist aus gestalterischen Gründen eine Durchlöcherung der Dachhaut auf mehr als einer Ebene nicht erwünscht.

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge des obersten Normalgeschosses betragen. Vorbehalten bleibt die Dachgestaltung in den Altstadtgebieten gemäss Art. 62 BR oder von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar.

6 Auf Flachdächern kann zusätzlich zur maximalen Geschosshöhe ein Attikageschoss erstellt werden. Das Volumen des Attikageschosses kann innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 45° ergeben würde, gewählt werden. Innerhalb des Attikarücksprungs sind neben einzelnen einfachen Sichtschutzwänden nur Einbauten für Treppenhäuser und Lifte zugelassen. Die Länge aller Einbauten darf 33% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Auf Attika sind nur flache Dächer und schwach geneigte Dächer bis höchstens 5° zulässig. Technische Aufbauten dürfen die Begrenzung des Attikageschosses um das technisch bedingte Minimum, maximal jedoch um ein Geschoss überragen; Vordächer dürfen bis an die Fassadenflucht reichen.

Kommentar



Bei der Gestaltung von Attikageschossen ist der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 21 BR besondere Beachtung zu schenken. Der Attikarücksprung muss als solcher erkennbar bleiben. Deshalb sind bauliche Massnahmen im Bereich des Attikarücksprungs (Treppenhäuser, Lifte, Sichtschutzwände) auf das notwendige Minimum zu beschränken. Unter einfachen Sichtschutzwänden werden zurückhaltend gestaltete, leicht wirkende Konstruktionen verstanden.

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

Ausnützung und Wohnanteil

- 7 Technische Aufbauten – mit Ausnahme von Kaminen und Schachtkopf von Liftanlagen – auf Flachdächern und Attikageschossen dürfen die äussere Begrenzung gemäss Art.38 Abs.6 BR nicht überragen.

Art.39

- 1 Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teilrevision des Baureglements vom 27. September 1998 bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 42 BR hinaus voll ausgebaut werden.
- 2 Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Baureglements vom 7. Juni 2004 bestehende Wohnbauten mit mehr als zwei Familienwohnungen, deren Wohnungen nicht mehr zeitgemässen Ansprüchen genügen, können über das zulässige Mass nach Art.42 BR erweitert werden, wenn folgende Bedingungen kumulativ eingehalten werden:
 - Ein Gesamtkonzept liegt vor.
 - Der Hauptbaukörper wird in seinen Grundzügen nicht verändert.
 - Die Zahl der Wohnungen wird nicht wesentlich erhöht.
 - Die Anforderungen an Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden erfüllt.
 - Der Fachausschuss wird auf Entscheid der Baubewilligungs-behörde beigezogen.
- 3 Nicht anrechenbare Räume dürfen höchstens eine Fensterfläche von 5% der Bodenfläche dieser Räume aufweisen.

Kommentar

Technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Dies gilt insbesondere auch für die Kamine und den Schachtkopf von Liftanlagen.

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche BGF der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche ALF. Was an die BGF und die ALF ange-rechnet wird, ist in Art. 93 der kantonalen Bauverordnung festgelegt.

3. DIE GRENZEN DES BAUENS

- 4 Als Wohnanteil gilt der zu Wohnzwecken genutzte Anteil der Bruttogeschossfläche BGF in den oberirdischen Geschossen eines Bauvorhabens, d.h. eines Gebäudes oder eines Areals mit mehreren Bauten, sofern diese gemeinsam projektiert und bewilligt werden.

- 5 Der Wohnanteil kann, gemäss Art. 94 und 95 BauV übertragen werden. In der Altstadt kann der Wohnanteil innerhalb der ganzen Gebiete Kornhausquartier und Oberstadt übertragen werden.

Kommentar

Der Wohnanteil kann innerhalb derselben Zone auf unmittelbar benachbarte Bauparzellen und auf Bauparzellen an derselben Strasse übertragen werden (vgl. Art. 94 und 95 BauV). In der Altstadt kann er innerhalb der Gebiete Kornhausquartier und Oberstadt übertragen werden. Die Nutzungsübertragung ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag (vgl. Art. 94 und 95 BauV) zu regeln. Die Baubewilligungsbehörde führt einen Wohnanteilkataster. Die Bauherren haben mit der Baueingabe nachzuweisen, dass der minimale Wohnanteil über ein oder mehrere Gebäude eingehalten wird.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Nutzungsart der Bauzonen

Art.41

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt von Übergangsnutzungen und von besonderen baurechtlichen Ordnungen – die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Nutzungsart	Wohnanteil	ES
Wohnzone 2 W2	– Wohnen ¹⁾ – stilles Gewerbe	≥ 60% ²⁾	II ²⁾
Wohnzone 3 W3			
Mischzone 3a M 3a	– Wohnen ¹⁾ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) – Gastgewerbe	≥ 30% ²⁾	III
Mischzone 3b M 3b	– Mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbenutzungen, welche durch besonders nachteilige Immissionen Nutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen, sind die zulässigen Nutzungen nicht beschränkt. Bei Wohnungen sind wohngyienisch gute Verhältnisse sicherzustellen	–	III

Kommentar

■ Vgl. dazu Art. 45 BR sowie Art. 51 und 52 BR.

■ Stilles Gewerbe ordnet sich baulich gut ein und wirkt weder durch seinen Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV). Dazuzurechnen sind u.a. Büros, Verkaufsläden für den täglichen Bedarf, Coiffeurbetriebe, Arztpraxen sowie nicht störende Kleingewerbebetriebe und Künstlerateliers.

■ Bauten und Anlagen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, d.h. insbesondere zu höheren als gemäss der Umweltschutzgesetzgebung für Mischgebiete zulässigen Immissionen führen, sind nicht zugelassen. Mässig störende Gewerbe sind z.B. Lager, Werkstätten oder emissionsarme Produktionsbetriebe.

■ In dieser Zone wird eine vielfältige Nutzungsmischung (Arbeiten, Kultur, Freizeit, Gastgewerbe und Wohnen) angestrebt.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Zone	Nutzungsart	Wohnanteil	ES	Kommentar
Mischzone 4 M 4	– Wohnen ¹⁾ – Arbeiten ³⁾ (Verkauf, Dienstleistungs- betriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen)	≥ 30% ²⁾ (Ausnahme bei Hotel- und Verwaltungs- nutzung sowie in der ZPP Nr. 2)	III	– Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gast- wirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.
Mischzone 5 M 5	– Hotel- und Gastgewerbebetriebe – Im Bahnhofquartier (Strukturgebiet SIV) sind strassenseitig orientierte Räume im Erdgeschoss einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten			
Mischzone Altstadt M 4	– Wohnen ¹⁾ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungs- betriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesent- lich beeinträchtigen) – Hotel- und Gastgewerbebetriebe – Im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen sind strassenseitig orientierte Räume im Erdgeschoss einer publikums- orientierten Nutzung vorbehalten	≥ 50% ⁴⁾ (Ausnahme bei Hotel- nutzung)	II ⁴⁾	– Die Mischzone M A umfasst die obere und die untere Altstadt, welche vielfältig wirtschaftlich, kulturell und schwergewichtig für das Wohnen genutzt werden soll. Es gilt das vorherrschende Nutzungsmass (vgl. Art. 42 BR). Die publikumsorientierten Bereiche sind im Hinweisplan dargestellt (Mühle-, Metzger-, Hohen- und Schmiedengasse).
Arbeitszone A 12 m	– Arbeiten (Bearbeitungs- und Produk- tionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur) – Besonders verkehrsentensive Nutzungen im Sinne von Art. 53 BauV sind nicht zulässig	Wohnen nur für standort- gebundenes Personal	III ⁵⁾	– Die Bezeichnung A 12 m verweist auf die für Arbeitszonen ent- scheidende maximale Gebäudehöhe (vgl. Art. 42 BR). Reine Dienstleistungsbetriebe (Bürogebäude) sollen sich im Bahnhof- quartier ansiedeln.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Zone	Nutzungsart	Wohnanteil	ES
Arbeitszone A 18 m	– Arbeiten (Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur) – Freizeiteinrichtungen	Wohnen nur für standortgebundenes Personal	IV

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten.
²⁾ Entlang der Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (Kirchberg- und Gotthelfstrasse, Sägegasse, Emmental-, Oberburg- und Lyssachstrasse (Nassi bis Tiergartenstrasse), Tiergarten-, Steinhof-, Bern-, Wynigenstrasse, Äusere Lorraine und Heimiswilstrasse) sowie entlang der Bahnen gilt in der ersten Bautiefe infolge Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In diesen Bereichen gilt kein minimaler Wohnanteil.
³⁾ Die Mischzone M4, M5 und MA sind Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG.
⁴⁾ Entlang den publikumsorientierten Bereichen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III und der minimale Wohnanteil beträgt > 30%.
⁵⁾ Im Gebiet Ziegelei Schachtler gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

2 Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung oder in Zonen mit Planungspflicht gelten die entsprechenden Nutzungsbestimmungen. Die Darstellung der Nutzung und deren räumlichen Ausdehnung im Zonenplan gilt für Zonen mit Planungspflicht wegleitend.

Kommentar

Freizeiteinrichtungen sind insbesondere Bauten, welche über Sport- und Spielfelder mit ihren Nebenbauten hinaus gehen wie z. B. Sporthallen, Vergnügungsanlagen, u. a. m. Sport- und Spielfelder sind nur in der ZöN erlaubt (vgl. Art. 43 BR).

Nicht mit der Wohnnutzung vereinbar ist nach geltender Gerichtspraxis die Prostitution; dieses Gewerbe ist entsprechend nur in den Arbeitszonen möglich.

Nur in Geschäftsgebieten sind Einkaufszentren mit Verkaufsflächen zulässig.

Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung dient die Darstellung der Nutzung der Information, in Zonen mit Planungspflicht als Grundlage für die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen oder für die Befreiung von der Planungspflicht gem. Art. 92 bzw. 93 BauG.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Nutzungsmass der Bauzonen

Art.42

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen – die folgenden baupolizeilichen Masse:

in m	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH	GZ max.	AZ
Wohnzone 2 W2	4.0	10.0	35	7.0	2	0.5
Wohnzone 3 W3	4.0	10.0	40	10.0	3	0.7
Mischzone 3a M 3a	3.6	10.0	60 ⁴⁾	11.0	3	–
Mischzone 3b M 3b	3.6 ²⁾	–	–	11.0	3	–
Mischzone 4 M 4	3.6	10.0	–	14.0	4	–
Mischzone 5 M 5	3.6	10.0	–	17.0	5	–
Mischzone Altstadt MA	x ¹⁾	–	–	x ¹⁾	x ¹⁾	–
Arbeitszone A 12m	3.6 ²⁾	–	–	12.0 ³⁾	–	–
Arbeitszone A 18m	½ GH, min. 4.0 ²⁾	–	–	18.0	–	–

¹⁾ Baupolizeiliche Masse der vorherrschenden Bebauung.

Kommentar

— Besondere baurechtliche Ordnungen sind Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht (vgl. dazu Art.42.2); vorbehalten bleibt auch die Anwendung von Art. 75 BauG Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.

kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 33 BR)

gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 33 BR)

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 38.2 BR)

GH = Gebäudehöhe (vgl. Art. 38.3 bis 5 BR)

GZ = Geschosseziffer (vgl. Art. 39 BR)

AZ = Ausnützungsziffer (vgl. Art. 40 BR und Art. 93 BauV)

Eine Gebäudehöhe von maximal 12 bzw. 18 m entspricht max. 4 bzw. 6 Normalgeschossen für Büros oder 3 bzw. 4 bis 5 überhohen Geschossen für Industrie und Gewerbe.

— Vorherrschende Bebauung: im Wesentlichen bestehende Baufluchten sowie in der Gasse vorherrschende, d.h. von einer Mehrzahl der Gebäude eingehaltene Geschosseziffer und Gebäudehöhe (vgl. auch Art. 62 BR).

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

- 2⁾ Gegenüber Zonen, in denen ein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben ist, erhöht sich der Grenzabstand um die Hälfte. Der Mehrabstand ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei störenden Betrieben kann die Baubewilligungsbehörde eine Vergrößerung des Mehrabstands verlangen.
- 3⁾ Im Gebiet Einschlagweg kann die Gebäudehöhe auf höchstens 18.0 m erhöht werden, wenn ein Bauabstand von Strassen und Nutzungszonen von mindestens $\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe plus 3.0 m eingehalten wird.
- 4⁾ Gilt nicht für Gebiete mit besonderer baurechtlicher Ordnung und Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete.
- 2 Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung oder in Zonen mit Planungspflicht gelten die dort festgelegten Nutzungsmasse. Die Darstellung der Nutzungszone und deren räumlichen Ausdehnung im Zonenplan gilt für Zonen mit Planungspflicht begleitend.

Kommentar

— D. h. gegenüber den Zonen W2, W3, M3a, M4, M5 und MA.

— Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung dient die Darstellung der Nutzung der Information, in Zonen mit Planungspflicht als Grundlage für die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen oder für die Befreiung von der Planungspflicht gem. Art. 92 bzw. 93 BauG.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art.43

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.
- 2 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
ZöN 1.1	Kindergärten, Schulen, Turnhallen, Kinderhorte und -krippen	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3b.	Für die Projektierung von Neubauten gilt ein Spielraum analog denjenigen für Zonen mit Planungspflicht ZPP gemäss Art. 52.3 BR; es ist ein entsprechendes Verfahren gemäss Art.52.4 durchzuführen. Es gelten die Grundsätze von Art. 52.5 BR.	II
ZöN 1.2	Spitalbauten, Altersheime, Verwaltungsgebäude, kirchl. Bauten, Friedhöfe usw.	dito 1.1	dito 1.1	II

Kommentar

— ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG; sie erlauben eine individuelle Berücksichtigung des jeweiligen Ortes und der jeweiligen Zweckbestimmung.

— Im Übrigen gelten die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 und 22 BR.

— Sport und Spielgeräte im Aussenraum sind in Übereinstimmung mit Art. 5 BewD haubewilligungsfrei.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
ZöN 1.3	Sportanlagen wie Fussballstadion, Kunsteisbahn	dito 1.1	dito 1.1	III
ZöN 1.4	Baudirektion mit Werkhof	Es gelten die Vorschriften der A18.	dito 1.1	IV
ZöN 2	Parkanlagen, Quartierplätze, Spielplätze usw.	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone W2.	Es gelten die Grundsätze von Art. 52.5 BR.	–
ZöN 3	Parkierungsanlagen, Freiflächen für multifunktionale Nutzungen usw.	Zulässig sind nur einzelne dem Zweck der Anlage dienende unbelebte Nebengebäude gem. Art. 34 BR.	dito 2	–

Kommentar

— Anlagen der Aussenraumgestaltung sowie Sport- und Spielgeräte sind in Übereinstimmung mit Art. 5 BewD bewilligungsfrei.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art.44

- 1 Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF sind Areale, die für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen sowie die dazugehörenden Nebenbauten verwendet oder noch benötigt werden.
- 2 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten folgende Bestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	ES
ZSF1	Campingplatz und Pfadfinderheim	Ausserhalb der bestehenden Bauten sind nur einzelne dem Zweck der Zone dienende An- und Nebenbauten zulässig.	III
ZSF2	Minigolfanlage	Es sind nur die betriebsnotwendigen An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 BR gestattet.	–
ZSF3	Quartierplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 BR.	–

Kommentar

■ ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

■ Im Übrigen gelten die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 und 22 BR.

■ (vgl. dazu auch den «Richtplan Stadtentwicklung Burgdorf» vom 2. Juli 1997 und weitere Richtpläne). Die Gefahrenggebiete (Art. 72 BR) sowie die Gefahrenkarte Burgdorf-Oberburg sind speziell zu beachten. Der Nachweis für einen genügenden Schutz ist periodisch zu erbringen.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Übergangsnutzungen

Art.45

- 1 Für zonenfremde Nutzungen in den Bauzonen (gemäss Art. 41 bis 44 BR) sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen (gemäss Art. 51 und 52 BR) kann eine Bewilligung zur Übergangsnutzung für maximal 5 Jahre erteilt werden. Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal 5 Jahre ausgelegt sein;
 - der Rückbau muss einfach erfolgen können;
 - der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
 - die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
 - bei Wohnungen müssen die wohngyienischen Voraussetzungen erfüllt sein.
- 2 Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um 2 Jahre auf maximal 7 Jahre verlängert werden.

Kommentar

Übergangsnutzungen erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone.

Länger andauernde «Übergangsnutzungen» können durch eine entsprechende Änderung der baurechtlichen Ordnung ermöglicht werden.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

Grünzone

Art.46

- 1 Grünzonen gliedern das Siedlungsgebiet, dienen der Freihaltung bestehender Bauten, ihrer Umgebung, von wichtigen Stadtansichten, Aussichtslogen, öffentlichen Anlagen sowie von Naturgebieten und -objekten.
- 2 In der Grünzone dürfen Bauten und Anlagen – auch unterirdische – nur errichtet werden, wenn sie standortgebunden sind, das Stadt- und Landschaftsbild sowie geschützte und schützenswerte Einzelobjekte oder den Freihaltzweck nicht beeinträchtigen und im öffentlichen Interesse liegen.
- 3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Bei Um- und Neugestaltungen in Grünzonen ist in einem Konzept darzulegen, wie Menge und Qualität der unbebauten Grün- und Freiräume erhalten und erhöht werden können.
- 4 In den einzelnen Grünzonen gelten folgende Bestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Überbauung
GZ.1.1	Freihaltung bestehender Bauten und ihrer Umgebung	Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten. Neubauten im Sinne Abs.2.
GZ.1.2	Freihaltung öffentlicher Anlagen (Aufenthalts- und Spielbereiche)	Erhaltung, Erneuerung und Ersatz der bestehenden Bauten im heutigen Umfang. Neubauten im Sinne Abs.2.
GZ.1.3	Freihaltung von Stadtansichten und des Emmeufers	Bauten im Sinne Abs.2 und Massnahmen für den Hochwasserschutz sind zulässig.

Kommentar

■ Dies betrifft im Wesentlichen Teile der Altstadt mit ihren Gürtel- und Randbereichen, deren Fortsetzung entlang wichtiger Geländeverläufe, wertvolle Naturgebiete oder unüberbaute Grünflächen, sofern sie nicht der Landwirtschaft oder der öffentlichen Nutzung dienen.

■ Dies können Bauten und Anlagen sein, die den Gebrauchswert und die Attraktivität des Gebietes steigern oder der Pflege des Areals dienen. In den Randgebieten der Altstadt (vgl. Art. 62 BR) können dementsprechend zur Förderung der Wohnnutzung unterirdische Parkierungsanlagen bewilligt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Zu berücksichtigende Schutzobjekte können baulicher oder ökologischer Art sein.

4. BAUZONEN UND IHRE BESTIMMUNGEN

	Zweck	Grundzüge der Überbauung
GZ 1.4	Freihaltung von Aussichtslagen	Bauten im Sinne Abs. 2.
GZ 1.5	Integration von Bauten und ihrer Umgebung	Bauten im Sinne Abs. 2. Naturnahe Gestaltung im Rahmen von Naturschutzmassnahmen und extensive Freizeitnutzung im Sinne Abs. 3.
GZ 2	Gliederung des Siedlungsgebietes	Bauten im Sinne Abs. 2.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Landwirtschaftszone

Art. 47

- 1 Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst jenes Land, das für die landwirtschaftliche Produktion oder den Gartenbau benötigt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.
- 2 Für Bauten in der Landwirtschaftszone, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2 (ohne AZ).
- 3 Für die Umsetzung der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes lässt der Gemeinderat ein Vernetzungskonzept ausarbeiten.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Kommentar

■ Das Bauen richtet sich nach übergeordnetem Recht: insbesondere Art. 16, 16 a–b, 24, 24 a–d, 25 und 27 RPG sowie Art. 26 bis 30, 34 bis 38 und 39 bis 43 RPV.

■ Vgl. Art. 42.1 BR

■ Mit der Öko-Qualitätsverordnung wird u. a. die Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen im Landwirtschaftsgebiet – d. h. die Ausweitung der Lebensräume und deren Verbindung untereinander – gefördert. Zur Umsetzung ist ein Vernetzungskonzept erforderlich. Die Ausscheidung von vernetzten ökologischen Ausgleichsflächen wird mit zusätzlichen Bundes- und Kantonsbeiträgen unterstützt und bleibt für die Bewirtschafter freiwillig.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

Zonen mit Überbauungsordnung

Art.51

- 1 Zonen mit Überbauungsordnung ÜO sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt (gem. Legende zum Zonenplan).

Zonen mit Planungspflicht

Art.52

- 1 Zonen mit Planungspflicht ZPP ermöglichen die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 Die Art der Nutzung der einzelnen ZPP richtet sich nach den im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen.
- 3 Das Mass der Nutzung als Planungswert wird aufgrund der baupolizeilichen Masse für die im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen ermittelt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums ein um höchstens 20% erhöhtes Nutzungsmass gestatten. Diese Erhöhung kann auf entsprechende Empfehlungen auch Auswirkungen auf die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe (max. + 3.0 m) und die Geschosszahl (max. + 1) haben.
- 4 Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist ein Verfahren zu wählen, das eine qualitativ hoch stehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung auf dieses Verfahren verzichten, sofern ein Projekt von hoher Qualität (städtebauliche, architektonische, funktionelle und wirtschaftliche Aspekte) vorgelegt wird.

Kommentar

Die rechtskräftigen Überbauungsordnungen sind in der Legende des Zonenplans als Hinweis aufgeführt.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Die dargestellte räumliche Ausdehnung der Nutzungszonen gilt begleitend (vgl. Art. 41.2 und 42.2 BR).

Das Nutzungsmass (AZ oder m² BGF) bildet die Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder für die Befreiung von der Planungspflicht gem. Art. 93 BauG. Es kann über ein Vergleichsprojekt (Bauen nach baurechtlicher Grundordnung) ermittelt werden. Vgl. im Weiteren Art. 52.4 mit Kommentar.

Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Projektwettbewerbe nach SIA 142 bilden gem. Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG eine Grundlage zur Befreiung von der Planungspflicht.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

- 5 Für alle Zonen mit Planungspflicht gelten zumindest die folgenden Gestaltungsgrundsätze:
- Es muss eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes nachgewiesen werden. Die Übergänge zu den angrenzenden Gebieten, speziell im Bereich der Siedlungsränder, sind besonders sorgfältig auszubilden.
 - Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Überbauungskonzepte. Städtebauliche Elemente wie Plätze, Gassen, Alleen usw. sollen dazu beitragen, dass das städtebauliche Konzept auch nach der Realisierung ablesbar ist.
 - Bei der Projektierung von Wohnraum sind eine hohe Wohnqualität und Sicherheit in den öffentlichen Aussenräumen anzustreben.
 - Es sind durchgrünte Aussenräume mit hohem ökologischem Wert, insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkieranlagen sicherzustellen.
 - Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume muss klar definiert werden.
 - Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
- 6 In Zonen mit Planungspflicht ist ein ökologisches Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses Konzept zeigt auf, welche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz in den Bereich Verkehr, Energie (einschliesslich Warmwasseraufbereitung und Heizanlagen), Entwässerung usw. möglich und sinnvoll sind. Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme des Konzeptes in die Überbauungsordnung.

Kommentar

– Diese Grundsätze bilden eine Grundlage für die Ausarbeitung der Studienauftrags- oder Wettbewerbsprogramme; sie müssen im Einzelfall noch präzisiert und ergänzt werden (vgl. auch die besonderen Anforderungen in der Tabelle von Abs.8).

– Gute Erreichbarkeit heisst: kurze Wege zum öffentlichen Verkehrsmittel und zu den öffentlichen Bauten und Anlagen, frauenfreundliches Parkieren von Autos und Velos, attraktive Fuss- und Radwege mit Anschluss an das übergeordnete Netz usw.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

- 7 In Wohnsiedlungen mit mehr als 30 Wohnungen oder 20 Familienwohnungen sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen. 40% der vorgeschriebenen Aufenthaltsbereiche sind entsprechend auszugestalten. Gedeckte Aussenräume können angerechnet werden.
- 8 Es gelten die Empfindlichkeitsstufen der im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen.
- 9 Im Zonenplan sind die folgenden Zonen mit Planungspflicht festgelegt:

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 1 Zeughausareal	Umnutzung des militärisch genutzten Areals für öffentliche und private Nutzung mittels einer urbanen Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen – Berücksichtigung des Projektwettbewerbs «Zeughausareal Burgdorf» – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten – Ausarbeitung eines Erschliessungskonzepts – Gestaltung Ortsdurchfahrt – Massnahmen zum Lärmschutz

Kommentar

— Vgl. dazu Art. 15 Abs. 4 BauG, Art. 43 Abs. 3 BauV und Art. 45 Abs. 2 BauV.

— Vgl. Jurybericht Projektwettbewerb «Zeughausareal Burgdorf» vom 29. Mai 1999

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 2 Mega-Center	Erneuerung und Erweiterung der Verkaufs, Arbeits- und Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen – Einzelbauteile wie Erschliessungstrakte usw. dürfen die Hauptbaukörper über die zulässige Gebäudehöhe überragen. Die Kote von 550.50 m.ü.M. darf nicht überschritten werden – Klärung und Aufwertung des Orts- und Strassenbilds – Massnahmen zum Lärmschutz – Klares Erschliessungskonzept unter Einbezug der Staatsstrasse und des Gebiets Zeughausareal – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Baute
ZPP 3 Areal RM	Umnutzung des Gewerbeareals und stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Dienstleistungs- und Gewerbeüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Überbauung sind die Bauweise und die Gestaltungsgrundsätze des ESP «Bahnhof Burgdorf» wegleitend – Beachtung und Einbezug des bestehenden Industriekanals – Gestaltung der Ortsdurchfahrt

Kommentar

— Vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums «Mega-Center» vom 18. Dezember 2001.

— Vgl. Bericht des Begleitgremiums Testplanung ESP «Bahnhof Burgdorf» vom 31. Oktober 2001

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 4 Areal ESP Nord	Umnutzung des Gewerbeareals und Umsetzung der Zielsetzungen des ESP «Bahnhof Burgdorf»; d.h. stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Überbauung mit breitem Nutzungsspektrum	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Überbauung sind die Bauweise und die Gestaltungsgrundsätze des ESP «Bahnhof Burgdorf» wegleitend – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten und des bestehenden Industrikanals – Ausarbeitung eines neuen Erschliessungskonzeptes – Gestaltung Ortsdurchfahrt – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Bahnlinie und Kirchbergstrasse
ZPP 5 Kirchberg- strasse	Erneuerung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung der städtebaulichen Strukturen (z.B. giebelständige Einzelbauten oder Blockrandbebauung) – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Kirchbergstrasse – Gestaltung der Ortsdurchfahrt – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten

Kommentar

■ Vgl. Bericht des Begleitgremiums Testplanung ESP «Bahnhof Burgdorf» vom 31. Oktober 2001

■ Im Rahmen der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, welche städtebauliche Struktur in diesem Bereich zukünftig angestrebt wird. Beispielsweise könnten die heutigen giebelständigen Bauten mit schmalseitiger Stellung zur Kirchbergstrasse oder eine Blockrandbebauung vorgesehen werden.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 6 Areal Egger	Umnutzung des Gewerbeareals und Umsetzung der Zielsetzungen des ESP «Bahnhof Burgdorf»; d.h. stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Überbauung mit breitem Nutzungsspektrum	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Kirchbergstrasse und der Bahnlinie – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe – Beachtung des Übergangs zur angrenzenden ÜO 7 «Schlössli» – Gestaltung der Ortsdurchfahrt – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Bahnlinie und Kirchbergstrasse
ZPP 7 Einunger-Nord	Ergänzen des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen – Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet und das Emmeufer
ZPP 8 Strandweg	Umnutzung der Gärtnereiareale für eine Wohnüberbauung mit höherer Dichte	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie

Kommentar

- Vgl. Bericht des Begleitgremiums Testplanung ESP «Bahnhof Burgdorf» vom 31. Oktober 2001
- Vgl. Studienarbeit der Fachhochschule Rapperswil, Agglomerationsverkehr und Siedlungsentwicklung 2004, Einunger Nord.
- Bei einer etappierten Überbauung sind entlang der Bahn Nutzungen für einen Gartenbaubetrieb zugelassen.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 9 Areal Bucher	Umnutzung des Gewerbeareals und stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung und einem breiten Nutzungsspektrum	<ul style="list-style-type: none">– Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe– Beachtung und Einbezug des bestehenden Industriekanals und der industriearchäologisch bedeutenden Anlagen.– Gestaltung der Ortsdurchfahrt– Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Gotthelfstrasse
ZPP 10 Areal Verbandsmolkerei	Umnutzung des Gewerbeareals, städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers und stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung und einem breiten Nutzungsspektrum	<ul style="list-style-type: none">– Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe (insb. gegenüber den Bauten nördl. des Farbwegs)– Öffnung und Einbezug des bestehenden Industriekanals.– Neuorganisation der Erschliessung des Areals und der Parkierung– Gestaltung der Ortsdurchfahrt

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen	Kommentar
ZPP 11 Areal Hunyadigässli	Erneuerung und Erweiterung der Arbeits-, Verkaufs- und Wohnnutzung mittels einer dichten urbanen Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Die prägende Struktur des Bahnhofquartiers (Gebäudefluchten, Erschliessungsstruktur, klassizistische Einzelbauten usw.) ist angemessen zu berücksichtigen – Berücksichtigung der Resultate des Studienauftrags «Areal Hunyadigässli» – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen – Neuorganisation des Areals und der Parkierung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Bericht des Beurteilungsgremium «Areal Hunyadigässli» vom 9. Juli 1996
ZPP 12 ESP-Süd	Umnutzung des Bahn- und Gewerbeareals und Umsetzung der Zielsetzungen des ESP «Bahnhof Burgdorf»; d.h. stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung und einem breiten Nutzungsspektrum	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Überbauung sind die Bauweise und die Gestaltungsgrundsätze des ESP «Bahnhof Burgdorf» wegleitend – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahn 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Bericht des Begleitgremiums Testplanung ESP «Bahnhof Burgdorf» vom 31. Oktober 2001 und die Unterlagen zum entsprechenden Richtplan.
ZPP 13 Hechlergässli	Erneuerung der bestehenden Bebauung mit dem Ziel, die Flucht der ursprünglichen Stadtmauer wieder erkennbar werden zu lassen und das Grundmuster der Unterstadt sinnvoll zu ergänzen – Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtbereichs MA III «Ober- und Unterstadt» – Das Hechlergässli kann verlegt werden oder nur als stichförmige Erschliessung des Gebietes dienen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ZPP 14 bis 19: Vgl. Jürg Schweizer; Die Kunstdenkmäler des Kantons Bern, Landband I, Die Stadt Burgdorf; Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte Bern (Hrsg.), 1985 Parzellen Nr. 38, 43 und 4248 ■ Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiet MA III «Ober- und Unterstadt»

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen	Kommentar
ZPP 14 Kornhausgasse II	Schliessen der Baulücke zwischen der Kornhausterrasse und der östlichen Hauszeile an der Kornhausgasse mit dem Ziel, das Grundmuster der Unterstadt entlang der ursprünglichen Stadtmauer zu ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets MA III «Ober- und Unterstadt» – Das Gebäude Kornhausgasse 12 kann abgebrochen werden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiete MA III «Ober- und Unterstadt»
ZPP 15 Kronenhalde/ Haldenweg	Erneuerung der bestehenden Bebauung – Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets MA IV «Gürtel- und Randbereiche» – Beachtung und Einbezug des bestehenden Industriekanals – Gestaltung der Ortsdurchfahrt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiet MA IV «Gürtel- und Randbereiche»; Reduktion der Höhen der Gebäude Kronenhalde 7 und Haldenweg 3 und 5
ZPP 16 Pfißterngasse	Schliessen der Baulücke und Erneuerung der bestehenden Bebauung – Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets MA III «Ober- und Unterstadt» 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiete MA III «Ober- und Unterstadt»
ZPP 17 Grabenstrasse	Neugestaltung und Aufwertung der Grabenpromenade als öffentl. Anlage und gute Wohnlage. Klären der städtebaulichen Situation im ehemaligen Stadtgraben	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets MA III «Ober- und Unterstadt» 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiete MA III «Ober- und Unterstadt»

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 18 Alter Markt	Ergänzung der Häuserreihe entlang der ursprünglichen äusseren Ringmauer – Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets MA I «Schloss» und MA III «Ober- und Unterstadt» – Eine beschränkte Anzahl Parkplätze soll zugelassen werden
ZPP 19 Landhaus	Umnutzung des Gewerbeareals (insbes. des nordöstlichen Teils) und stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung der wichtigen Ansicht des Schlossfelsens – Erhalten der technischen Bauwerke des Verbindungskanals – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Sägegasse – Gestaltung der Ortsdurchfahrt – Neue Linienführung des Radweges
ZPP 20 Wöschhusmatte	Städtebauliche Ergänzung des Gebiets «Wöschhusmatte»	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung des Übergangs von der geschlossenen Bebauung nördlich der Emmentalstrasse zur offenen Bauweise im Schlossmattquartier – Beachtung und Einbezug des Industrikanals und des Wöschhüslibachs – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Emmentalstrasse

Kommentar

— Vgl. Art. 62 BR Altstadtgebiets MA I «Schloss» und Altstadtgebiet MA III «Ober- und Unterstadt»

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 21 Alpina	Umnutzung des Gewerbeareals und stadträumliche Aufwertung des Areals mit einer verdichteten urbanen Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten – Gestaltung der Ortsdurchfahrt – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bern- und Oberburgstrasse
ZPP 22 Buchegg	Erweiterung der Nutzung eines Altersheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild – Hohe Rücksichtnahme auf den Grünraum – Berücksichtigen der Resultate des Projektwettbewerbes «Altersheim Buchegg»
ZPP 23 Sonnhalde	Ergänzen des Siedlungsgebiets mit einer dichten Wohnüberbauung entlang der Bernstrasse und Aufwertung des Grünraums mit Integration des bestehenden Altersheims	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Rücksichtnahme auf den Grünraum – Ermitteln der städtebaulichen Struktur und der angemessenen Gebäudevolumen – Einbinden in das übergeordnete Erschliessungsnetz – Berücksichtigen der speziellen topographischen Situation – Massnahmen zum Lärmschutz – Einrichtungen für Kinder (Kinderhorte und -krippen) sind zulässig

Kommentar

■ Vgl. Bericht des Beurteilungsgremium «Altersheim Buchegg» vom 04. Juli 2002

■ Die Erweiterung des bestehenden Altersheims bedarf keiner ÜO, sofern eine gute Einpassung ins Ortsbild gewährleistet ist. Die genaue Abgrenzung der Grünzone wird aufgrund des Wettbewerbs definiert.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 24 Bahnhof Steinhof	Umnutzung des Bahnhofs- und Gewerbeareals und stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung (in Anlehnung an die ÜO 13 «Steinhof») und einem breiten Nutzungsspektrum.	<ul style="list-style-type: none"> – Umgestaltung der S-Bahn-Haltestelle mit den Perronzugängen – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosszahl – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten und der Grünräume – Neuorganisation der Parkierung (Park + Rail) – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Bernstrasse
ZPP 25 Bernstrasse	Erweiterung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosszahl – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Ortseinganges – Beachtung eines guten Übergangs zum Hang und Erhaltung der Ortsansicht mit Schloss und Kirche – Freihalten eines Grünstreifens mit einer Baumreihe entlang der Bernstrasse – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bernstrasse

Kommentar

— Vgl. ÜO 13 „Steinhof“ vom 27. Juli 1998

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 26 Oberdorf	Ergänzung des Siedlungsgebiets durch eine dichte Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Anliegen des Hochwasserschutzes	<ul style="list-style-type: none"> – Ermittlung der städtebaulich angemessenen Gebäudehöhe – Ausscheidung eines Rückhalteraums für Hochwasserschutz – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Oberburgstrasse
ZPP 27 Thunstrasse	Ergänzung des Siedlungsgebiets durch eine Wohnüberbauung; Voraussetzungen schaffen für experimentelles Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudehöhe – Erstellen eines gemeinsamen Spielfeldes (600 m²) für die ÜO 8 «Burgergasse II», die ÜO 15 «Burgergasse I» und die ZPP 27 «Thunstrasse» – Beachtung eines guten Übergangs zum Wöschhüslibach und der zugehörigen Grünräume – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie
ZPP 28 Einschlag	Erweiterung des Siedlungsgebiets mit der Nutzung eines Alters- und Pflegeheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen (Art. 45 BR)	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes – Beachtung eines Übergangs und Erhaltung der Ortsansicht mit Schloss und Kirche

Kommentar

■ Vgl. ÜO 8 «Burgergasse II» vom 28. Juni 1995 und ÜO 15 «Burgergasse I» vom 1. Juli 1999
 «Experimentelles Wohnen»: neue Wohn- und Bauformen wie z.B. Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, flexible Grundrisse, Wohnen in Lofts, Ausbau von Rohbauten durch die Bewohner, usw.

■ Als Übergangsnutzung gemäss Art. 45 BR ist nur die Nutzung mit Schrebergärten und entlang des Einschlagwegs Parkplätze für das APH zulässig. Die genaue Abgrenzung zur Landwirtschaftszone wird aufgrund eines Wettbewerbs definiert.

5. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZPP	Planungszweck	Besondere Anforderungen
ZPP 29 Geissrütli	Erweiterung des Siedlungs- gebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none">– Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe– Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Grünbereiches (Grünzone)– Beachtung eines guten Übergangs zum Burdeleschache-Wald– Massnahmen zum Schutz der Grundwasserfassung (Grundwasserschutzzone)

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

Allgemeines

Art.61

- 1 Die im Zonenplan als Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete bezeichneten Gebiete – d.h. Altstadt- und Strukturgebiete, Landschaftsbild- und Naturgebiete sowie der Gewässerraum und die Begrünung des öffentlichen Raumes – sind Gebiete im Sinne von Art. 86 BauG.
- 2 An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone (Art. 42 BR) ist die vorherrschende bestehende Bebauung massgebend. Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die bauliche Entwicklung Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung, Verdichtung und Erneuerung der Gebiete; diese gelten wegleitend.
- 4 Bauvoranfragen und Baugesuche in den Altstadt-, Struktur- und Landschaftsbildgebieten werden – sofern sie für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind – in der Regel dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung und/oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Beurteilung und Beratung vorgelegt.

Kommentar

- Obwohl die Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete im Sinne der Baugesetzgebung «Schutzgebiete» sind, steht nicht nur der Schutz der (Bau-)Substanz, sondern auch die Erhaltung der prägenden (Struktur-) Merkmale sowie die Erneuerung und Gestaltung von Bauten, Aussenräumen und Landschaften im Vordergrund.
- Die Masse der vorherrschenden Bebauung sind jene, welche von einer Mehrzahl der Gebäude in einer Baugruppe oder entlang einer Strasse/Gasse eingehalten werden. Die Überschreitung oder Unterschreitung dieser Masse gemäss Art. 75 BauG («Gestaltungsfreiheit») ist in diesen Fällen nicht erwünscht. Die vorherrschenden Masse können auch den Elementen und Merkmalen der einzelnen Altstadt- und Strukturgebieten (Art. 63 BR) entnommen werden; sie werden zudem vom Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung überprüft (Abs. 4).
- Vgl. dazu Art. 24 BR. Der Einbezug der Fachstellen dient der vertieften Analyse der für ein Gebiet prägenden Merkmale und der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 21 BR (Baugestaltung); dadurch kann auf die Formulierung von detaillierten Bau- und Gestaltungsvorschriften verzichtet werden. Objekte des Bauinventars werden der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt (vgl. Beilage A1 BR). Zuständige Fachstelle für Naturschutzfragen ist das kantonale Naturschutzinspektorat.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

- 5 Bauvoranfragen und Baugesuche sind so darzustellen und zu dokumentieren, dass das Nutzungsmass der vorherrschenden bestehenden Bebauung, die Einhaltung der Richtlinien sowie die Beachtung der prägenden oder strukturbildenden Elemente und Merkmale überprüft werden können.

Altstadtgebiete

Art.62

- 1 Die Altstadt ist ein gewachsener und gestalteter Organismus aus Bauten und Freiräumen. Ziel ist es, diesen Organismus und seine Teile, soweit sie von Wert sind, zu schützen, lebendig zu erhalten und die Qualität der Veränderungen und Zutaten in zeitgemässer Art zu gewährleisten. Äussere Erscheinung und innere Struktur sollen übereinstimmen.
- 2 Die historische Altstadt umfasst den Schlosshügel, den Bereich mit Stadtkirche und Pfarrhaus, sowie das Gebiet von Ober- und Unterstadt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung mit ihren historischen Stadteingängen. Die Gürtel- und Randbereiche der Altstadt trennen als stark durchgrünte Flächen die historische Altstadt vom Siedlungsgebiet des 19. und 20. Jahrhunderts.

MA1 «Schlosshügel»

Das Gebiet Schlosshügel umfasst die Schlossanlage, den Schlossgraben, den umgebenden Hangbereich und den Alten Markt. Als prägende Elemente und Merkmale, die zu erhalten und zu pflegen sind, gelten:

- die Schlossanlage als historisches Baudenkmal
- die nähere Umgebung der Schlossanlage mit Schlossfelsen, Schlossgraben, Wegen, Plätzen, Baumbestand und Bepflanzung als Bereich mit Bauverbot
- der Alte Markt mit seinen historischen Gebäuden, Gärten und Wegen.

Kommentar

Die Altstadt ist ein Baugebiet von hoher Dichte und soll es bleiben. Zum Schutz und zur Erhaltung der wertvollen Bausubstanz im Sinne der Baugesetzgebung gehören eine ständige Erneuerung, Gestaltung und Entwicklung.

Vgl. Jürg Schweizer; Die Kunstdenkmäler des Kantons Bern, Landband I, Die Stadt Burgdorf; Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte Bern (Hrsg.), 1985

- Umnutzungen und Umbauten sind möglich; ein frühzeitiger Beizug der Denkmalpflege ist nötig
- d.h. Bauten, Ablagerungen und Materialdeponien, Hundezwinger und dgl. sind nicht erwünscht; der Schlossfelsen ist von hohen Bepflanzungen freizuhalten

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

MA II «Stadtkirche und Pfarrhaus»

Das Gebiet Stadtkirche und Pfarrhaus umfasst die beiden Bauten und deren Umgebung. Als prägende Elemente und Merkmale, die zu erhalten und zu pflegen sind, gelten:

- die Stadtkirche und das Pfarrhaus als historische Baudenkmäler
- die Umgebung mit Kirchhof, Pfarrgarten, Wegen, Plätzen, Baumbestand und Bepflanzung als Bereich mit Bauverbot.

MA III «Ober- und Unterstadt»

Das Gebiet Ober- und Unterstadt umfasst die Häuser und ihre Umgebung sowie die Gassen und Plätze innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen. Als prägende Elemente und Merkmale, die zu erhalten und zu pflegen sind, gelten:

- die mittelalterliche Riemenparzellierung mit den entsprechenden Brandmauern, die in ihren wesentlichen Teilen zu erhalten sind und auch im Innern erkennbar bleiben sollen,
- das nach dem Stadtbrand von 1715 für den zerstörten Teil der Unterstadt entwickelte städtebauliche Konzept von Hans Jakob Dünz, mit den gerade verlaufenden Gassen, den dreigeschossigen Häusern unter gleichförmigen Satteldächern und den zweiflügligen Fenstern in regelmässigen Abständen,
- die differenzierte Gestaltung der Fassaden mit ihren Fenstern und Türen, mit ihren Gliederungen mittels Gurten und Lisenen sowie mit ihren unterschiedlichen Materialien und Farben,
- die Altstadtlauben in der Oberstadt Ost mit ihren Pfeilern, Brandmauer- und Laubenbogen, Brüstungen, Geländern, Steinbelägen und Treppenstufen,
- die Erker, die hof- und gartenseitigen Lauben und Balkone,

Kommentar

- **Umnutzungen und Umbauten sind möglich; ein frühzeitiger Beizug der Denkmalpflege ist nötig.**
- **als Richtwerte gelten: Brandmauer-Durchbrüche in Verkaufsräumen max. 3.00 m breit, in den übrigen Räumen max. 1.50 m breit; doppelseitige Lufeinbauten sind möglich;**
- **vgl. Jürg Schweizer; Die Kunstdenkmäler des Kantons Bern, Landband I, Die Stadt Burgdorf; Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte Bern (Hrsg.), 1985, Seite 387 ff.**
- **Proportionen, Masse und Ausführung entsprechend dem Charakter und der Bauepoche der einzelnen Gebäude, korrekte Fenster- teilung mit echten Sprossen;**
- **die Brandmauern im Laubenbereich sind erkennbar, keine davor durchlaufenden Schaufenster, keine Schaukästen an und in den Laubenpfeilern;**
- **Keine Lauben oder Balkone an den gassen- und platzseitigen Fassaden;**

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

- die Dachlandschaft, welche für die Wirkung von Stadtbild, von Platz- und Gassenperspektiven ausschlaggebend ist, mit ihren Biberschwanzziegeln, mit ihren meist leicht versetzten First- und Traufhöhen, mit ihren weit ausladenden Vordächern und Vogeldielen, mit ihren traditionellen Dachaufbauten, mit ihren gemauerten Kaminen und ziegelgedeckten Kaminhöfen,
- die tragenden Strukturen im Innern der Gebäude, die Treppenhäuser und die Lichthöfe,

- die gepflasterten Gassen und Plätze, die öffentlichen Brunnen,
- die Hof- und Gartenbereiche mit ihren Abgrenzungen in Form von Zäunen, Bretterwänden oder Mauern, die Vorplätze und Wege, die Einzelbäume und die übrige Bepflanzung.

MA IV «Gürtel- und Randbereiche»

Die Gürtel- und Randbereiche der Altstadt bestehen einerseits aus weitgehend unbebauten, begrünten Flächen und andererseits aus locker bebauten, stark durchgrünten Gebieten:

Die weitgehend unbebauten Gebiete umfassen im Wesentlichen die Bereiche des ehemaligen Stadtgrabens, die Parklandschaft zwischen Oberstadt, Technikum und Unterstadt sowie den Fuss des Schlosshügels. Als prägende Elemente und Merkmale, die zu erhalten und zu pflegen sind, gelten:

- die öffentlichen und privaten Grünanlagen mit ihrer Gestaltung und Bepflanzung,
- der markante Baumbestand mit zahlreichen wertvollen Einzelbäumen,
- die Gärten in ihrer charakteristischen Gestaltung mit Mauern und Zäunen,
- der offen geführte Mühlebach am Fuss des Schlossfelsens,

Kommentar

- In der Regel symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 33° a.T., Biberschwanzziegeln, schmalen Dachrandabschlüssen, Giebellukarnen (max. 1.40 m breit), Schleppegauben (max. 1.0 m breit), Dachflächenfenstern (in hochrechteckiger Form, mit einer maximalen Glaslichtfläche von 0.5 m² und nur für Nebenräume), möglichst zusammenhängenden Dachflächen, mit einer möglichst ruhigen Gesamtwirkung, ohne Dacheinschnitte, ohne sichtbare Antennen, ohne Sonnenkollektoren;
- jedes Gebäude zwischen den Brandmauern mit eigenem Treppenhäuser und Hauszugang; gemeinsame Lifteinbauten sind möglich;
- Pflästerungen in Naturstein, offene Wasserrinnen, gehfreundliche Beläge entlang den Hausfassaden und in Altstadtlauben;
- die Vorplätze sind als Aussenbereich zu den Wohnungen gestaltet, z.B. im Bereich Pfisterngasse, Grabenstrasse.

In diesen Gebieten sind, soweit es sich um eine Grünzone handelt, die Bestimmungen gem. Art. 46 «Grünzone 1.1» anwendbar. Das heisst die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass und unterirdische Bauten (z.B. die unterirdische Parkierung als Voraussetzung für das Wohnen in der Altstadt) sind zulässig.

- Als im Stadtbild störende Elemente in der Grünzone, die nach Möglichkeit zu korrigieren sind, gelten:
 - das gewerblich genutzte Gebäude Kronenhalde 11 mit den anschliessenden Garagen
 - das Gebäude Kronenhalde 6 (ersatzloser Abbruch)
 - der eingeschossige Anbau an der Nordseite der Liegenschaft KroneIn diesen Gebieten gilt eine Wohnzone W2 gem. Art. 42 Abs. 1 BR.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

- die im Bauinventar bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Einzelgebäude.

Die locker bebauten Gebiete umfassen das alte Villenquartier vor dem westlichen Stadteingang, sowie das alte Gewerbequartier im unteren Teil der Kronenhalde und am Haldenweg. Als prägende Elemente und Merkmale, die zu erhalten und zu pflegen sind, gelten:

- die im Bauinventar bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Einzelgebäude im Bereich zwischen Kreuzgraben und Pestalozzistrasse,
- die offene Bauweise mit starker Durchgrünung, die zur optischen Trennung zwischen Altstadt und Aussenquartieren beiträgt,
- der offen geführte Mühlebach am Fuss der Kronenhalde.

Kommentar

■ Als im Stadtbild störende Elemente, die nach Möglichkeit zu korrigieren sind, gelten:

- die beiden viergeschossigen, scheibenartigen Mehrfamilienhäuser am Fuss der nördlichen Kronenhalde längs dem Mühlebach (Umgestaltung und Begrünung der Fassaden, Rückbau in der Höhe um 2 Geschosse).

Die Sanierungs- und Neubaugebiete in der Altstadt werden je einer Zone mit Planungspflicht ZPP zugewiesen – vgl. dazu Art. 52.8 BR

- ZPP 13 Hechlergässli
- ZPP 14 Kornhausgasse
- ZPP 15 Kronenhalde/Haldenweg
- ZPP 16 Pfisterngasse
- ZPP 17 Grabenstrasse
- ZPP 18 Alter Markt

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

Strukturgebiete

Art.63

- 1 Die Strukturgebiete sind geprägt durch einen typischen Quartiercharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude und der Aussenräume sowie Gebiete, die für die Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist ebenso die Beachtung der Strukturmerkmale wie auch die Erhaltung von einzelnen Bauten. In Gebieten mit Strukturdefiziten sind städtebauliche Betrachtungen zwingend. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale der Struktur zu erhalten, zu erneuern und zu gestalten.
- 2 Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete sind:

S I «Siedlungen Generalstrassen, Neumatt und Heimiswilstrasse»

Die Strukturgebiete «Siedlungen Generalstrassen und Heimiswilstrasse» umfassen die kleinteiligen Baustrukturen an den genannten Strassen. Diese Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch:

- 1 bis 2-geschossige Ein- und Doppel Einfamilienhäuser unter Satteldach in regelmässiger Anordnung und Ausrichtung (durchgehenden Baufluchten), sowie einheitlicher Volumetrie, Gebäudehöhe und Firstrichtung,
- Gärten, Vorplätze und durchgehend geschlossene Einfriedungen.

S II «Siedlung Ey-West»

Das Strukturgebiet «Siedlung Ey-West» umfasst die nach dem Alignementsplan «Eyquartier Burgdorf» (1928) erstellte Siedlung nördlich der Emme. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- zweigeschossige Ein- und Doppel Einfamilienhäuser mit Hochparterre,
- durchgehende Gebäudefluchten, regelmässige Bauabstände und einer Firstrichtung parallel zur Strasse,
- charakteristische Vorgärten und Vorplätze mit durchgehenden Einfriedungen und Gartenmauern,

Kommentar

■ Auch Strukturgebiete sind Baugebiete – jedoch mit erhöhten qualitativen Ansprüchen bezüglich Berücksichtigung der strukturbildenden Elemente und Merkmale; diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 21 BR. Es wird jeweils nur derjenige Teil eines Quartiers als Strukturgebiet bezeichnet, welcher die prägenden Elemente und Merkmale weitgehend intakt und lückenlos aufweist. Als Strukturernuerungsgebiete werden die Gebiete bezeichnet, welche für das Bild der Stadt von Bedeutung sind und Entwicklungspotenziale aufweisen.

■ Auch hier weisen die einzelnen Teilgebiete einige unterschiedliche Merkmale auf:

- die Südseite der Guisanstrasse unterscheidet sich von der Nordseite, beide von
 - der Dufourstrasse,
 - der Herzogstrasse oder
 - der Neumatt

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

- einen Bereich für unbewohnte Nebenbauten, Garagen und Unterstände südlich des Eschenweges.

S III «Höhen- und Eigerweg»

Die Strukturgebiete «Höhen- und Eigerweg» umfassen die gartenstadtartigen, stark durchgrüneten und lockeren Bebauungen im Quartier Gsteig. Diese Strukturgebiete werden im Wesentlichen geprägt durch:

- zweigeschossige, villenartige Wohnbauten über quadratnaher Gebäudegrundfläche unter Krüppelwalm- oder Mansarddächern,
- die räumliche Ordnung und Stellung der Baukörper entlang einer durchgehenden Bauflucht,
- die Qualität der Aussenräume mit grossen Gärten, intakten Vorgärten und entsprechend geschlossenen Einfriedungen.

S IV «Bahnhofquartier»

Das Strukturgebiet «Bahnhofquartier» umfasst das erst seit dem Eisenbahnbau in Ergänzung zur Altstadt erbaute eigentliche Geschäftszentrum südlich des Bahnhofs. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- eine Blockrandbebauung, d.h. durch eine annähernd geschlossene Bauweise entlang durchgehender Gebäudefluchten,
- Reste der klassizistischen Einzelhausbebauung,
- 3 parallele Strassenachsen (senkrecht zur Bahnlinie) mit je einem zusammenhängend von Fassade zu Fassade gestalteten Strassenraum,
- publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen, insbesondere entlang der Stadtachse.

Kommentar

■ Auf den tiefen Parzellen zwischen Höhenweg und Eigerweg ist eine massvolle bauliche Verdichtung möglich. Dabei bilden die Neubauten eine neue Bauflucht entlang des Eigerwegs und weisen die beschriebenen Strukturmerkmale auf; allerdings sind Volumen und Dachform so zu wählen, dass sich die Neubauzeile den Villen am Höhenweg unterordnet.

■ Dieses Strukturgebiet ersetzt die Überbauungsordnung Bahnhofquartier, nicht jedoch deren Zielsetzung: Das Bahnhofquartier soll wirtschaftlich, städtebaulich und erschliessungsmässig aufgewertet werden. Es wird eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität für Wohnende, Gewerbetreibende und Besucherinnen und Besucher angestrebt. Die Erschliessung soll allen Verkehrsarten zu gleichen Teilen dienen.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

SV «Doktorstützli – Grünastrasse»

Das Strukturgebiet «Doktorstützli – Grünastrasse» umfasst die villenartige Bebauung an der Grünastrasse, am Doktorstützli und am Frommgtutweg. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- kleinere bis grössere Villen,
- zweigeschossige Bauten über quadratnahen Gebäudegrundflächen und grösstenteils unter Walm- und Mansardendächern,
- die Qualität der Aussenräume mit Gärten, Vorgärten und Einfriedungen.

Landschaftsbildgebiete Art.64

- 1 Die Landschaftsbildgebiete sollen wegen ihrer besonderen Eigenart und Schönheit, ihrer exponierten Lage oder ihrem hohen Erholungswert erhalten und nicht oder nicht weiter überbaut werden.
- 2 Zugelassen ist nur die landwirtschaftliche Nutzung. Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen. Nutzungen, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind ausgeschlossen.
- 3 Die Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen sind zu erhalten. Der Gemeinderat führt eine Liste dieser Elemente der Kulturlandschaft.

Naturgebiete

Art.65

- 1 Die Naturgebiete sind als bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt. Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind untersagt.
- 2 Notwendige pflegerische Eingriffe sind erlaubt.
- 3 Die prägenden Elemente und Merkmale, die Schutz- und Pflegeziele sowie die Schutzvorschriften der einzelnen Naturgebiete sind:

Kommentar

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiete am Stadtrand bilden einen markanten Kontrast zum überbauten Stadtgebiet, sind für das Ortsbild von spezieller Bedeutung und als Naherholungsgebiete sehr wertvoll.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Das Landschaftsbild beeinträchtigende Nutzungen sind z. B. Abbau- und Ablagerungsgebiete, Gärtnereibetriebe, bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen.

Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken sind ökologisch wertvoll und bereichern das Landschaftsbild. Obstbaumgärten und Bauerngärten prägen die landwirtschaftlichen Höfe und Hofgruppen.

In Naturgebieten hat die Erhaltung oder Förderung von Tier- und Pflanzenbeständen Vorrang vor anderen Nutzungen. Pflegeeingriffe sind zurzeit nötig, um die gewünschte natürliche Entwicklung zu steuern.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

N I Naturgebiet «Meienmoos»

Ziel ist die Erhaltung und Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als ökologische Pufferfläche angrenzend an das kantonale Naturschutzgebiet Meienmoos.

Die Flächen sind als extensiv genutztes Wiesland oder als Streuflächen zu bewirtschaften. Massgebend sind die Vorschriften der Direktzahlungsverordnung. Zudem dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel und Pestizide eingesetzt werden, auch nicht zur Einzelstockbehandlung. Die Beweidung im Herbst ist nicht zulässig.

N II Naturgebiet «Schachenwald»

Ziel ist die Erhaltung und Förderung eines Laubholzmischwaldes mit dichter Kraut- und Strauchschicht auf frischen bis staunassen Böden im Emmeschachen. Die Naturschutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind gleichwertig und haben Vorrang vor der Holzproduktion.

Es sind einzelne offene Wasserflächen zu schaffen; dafür geeignete Gewässerabschnitte sind zu renaturieren. Die Besucherlenkung ist so zu führen, dass ungestörte und wenig gestörte Teilflächen erhalten bleiben.

N III Naturgebiet «Ziegelgut»

Ziel ist die Erhaltung und Aufwertung des Amphibienlaichplatzes von nationaler Bedeutung mit seiner Umgebung.

Kommentar

Der Pufferstreifen am Rand des Naturschutzgebiets soll dieses vor einsickernden Nährstoffen verschonen. Das Naturgebiet bleibt Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche, muss aber vom Bewirtschafter als ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden werden.

Die Schachenwälder sind naturnahe Lebensräume am Stadtrand. Einerseits soll die reichhaltige Fauna und Flora erhalten und gefördert werden. Andererseits soll die Bevölkerung diese Naturoasen vor der Haustür zur Erholung besuchen und erleben können.

Der Wert des Gebiets für Amphibien lässt sich mit gezielten Massnahmen steigern. Vgl. Überbauungsordnung Gemeinde – Naturschutzgebiet Ziegelgut.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

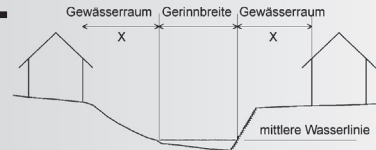
Gewässerraum

Art.66

- 1 Die Gewässer und der Gewässerraum sind geschützt. Der Gewässerraum umfasst an den beiden Ufern je einen Streifen von:
 - 15.0 m entlang der Emme,
 - 10.0 m entlang den Gewässern (Bäche) ausserhalb des Baugebiets,
 - 5.0 m entlang den Gewässern (Bäche) innerhalb des Baugebiets,
 - 0.0 m entlang den Industriekanälen innerhalb der Siedlung (Gewerbekanal, Brunnbach, Mülibach, Seitenkanal, Polierebach, Allmändbach, Lyssachbach, Lyssachteilbach).
- 2 Die städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung des Kanal- und Bachnetzes sowie dessen Bedeutung als begeh- und erlebbarer Stadtraum ist zu berücksichtigen.
- 3 Der Gewässerraum wird ab dem vegetationsfreien Böschungsfuss (mittlere Wasserlinie) gemessen.
- 4 Im Gewässerraum dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die an diesen Standort gebunden sind.

Kommentar

Die Gewässer benötigen genügend Raum, damit sie ihre vielfältigen Funktionen erfüllen können. Vorbehalten bleiben andere Abstände (vgl. Art. 32 BR). Die Kanäle in der Stadt sind künstlich angelegte Gewässer, die zwischen den teilweise direkt an die senkrechten Kanalufer gebauten Häusern durchfliessen. Die Kanäle beleben das Stadtbild und sind von kulturhistorischer Bedeutung.



Vorbehalten bleiben Wasserbau und Gewässerunterhalt gemäss dem Wasserbaugesetz. Bei Wiederaufbau nach Abbruch ist der Gewässerraum zu berücksichtigen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Um den Gewässerraum zu erhalten oder wieder frei zu legen, sollen die sich bietenden Gelegenheiten genutzt werden. Bei weitgehenden baulichen Veränderungen ist zu prüfen, ob die Baute oder Anlage aus dem Gewässerraum verlegt werden kann.

6. ERHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSGEBIETE

Begrünung des öffentlichen Raums

Art.67

- 1 Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Streifen bestimmen den Verlauf bestehender und neu anzulegender Alleen, strassenbegleitender Begrünungen und privater Baumpflanzungen entlang öffentlicher Räume.
- 2 Alleen, strassenbegleitende Begrünungen, private Strassenraumbepflanzungen und zu öffentlichen Anlagen gehörende Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten. Einfriedungen, Stützmauern und andere bauliche Anlagen müssen so erstellt und unterhalten werden, dass sie den Bestand und das Wachstum dieser Pflanzungen nicht gefährden. Dadurch bedingte Mehrkosten sind vom Strasseneigentümer zu tragen. Die Grundeigentümer und -eigentümerinnen haben das Überhängen der Alleebaumkronen in den Luftraum ihres Eigentums und das Eindringen von Wurzeln dieser Bäume zu dulden. Wer Bau- oder andere Arbeiten im Strassenraum vornimmt, hat die gefährdeten Bäume und Pflanzungen mit zweckdienlichen Massnahmen zu schützen.
- 3 Die Baubewilligungsbehörde kann die Neupflanzung von Bäumen vorschreiben. Sind Bäume einer Allee abgestorben, schwer beschädigt, bruchgefährlich oder durch Witterungseinfluss umgestürzt, so müssen sie ersetzt werden.
- 4 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten betreffend Begrünung des öffentlichen Raumes (einschliesslich der an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Begrünung) in einem Richtplan und einer Verordnung.

Kommentar

Alleen, begrünte Streifen, Hecken, Baumgruppen oder einzelne Hochstamm-bäume entlang von Strassen sowie auf Plätzen und in öffentlich zugänglichen Anlagen prägen das Bild des öffentlichen Raumes unabhängig davon, ob sie sich auf öffentlichem oder privatem Grund befinden. Die Industriekanäle innerhalb der Siedlung werden im Hinweisplan als «Kanal» bezeichnet (vgl. dazu Beilage I Erläuterungen zum Hinweisplan).

Wurzel, Stamm und Krone von Hochstamm-bäumen müssen vor Beschädigungen geschützt werden, damit sich ein Baum gut entwickeln kann. Insbesondere Einfriedungen, Stützmauern und andere Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Bau und Unterhalt von Werkleitungen können die Pflanzen gefährden. Bei der Baudirektion ist ein Merkblatt zum Baumschutz auf Baustellen erhältlich. Vor der Ausführung von Arbeiten im beplantzten Bereich hat sich der Werkeigentümer mit der Baudirektion zur Absprache der notwendigen Schutzmassnahmen in Verbindung zu setzen.

Alleestreifen und strassenbegleitendes Grün prägen das Stadtbild. Lücken müssen geschlossen werden, damit die Wirkung dauernd und langfristig erhalten bleibt.

In einem Richtplan «Begrünung des öffentlichen Raumes» soll aufgezeigt werden, welche Bereiche mit welchen Begrünungsmassnahmen gestaltet werden sollen. Zusätzlich soll in einer Verordnung geregelt werden, welche Rahmenbedingungen bezüglich Pflanzung und Unterhalt für die private Begrünung entlang des öffentlichen Raumes gelten.

7. GEBIETE UND OBJEKTE IM HINWEISPLAN

Bedeutung

Art.71

- 1 Für Gebiete und Objekte, welche Inhalt übergeordneter grundeigentümergebundlicher Erlasse sind, gelten die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen.
- 2 Für die Gebiete und Objekte, welche Inhalt behördenverbindlicher Inventare sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen.

Gefahrengebiete

Art.72

- 1 Für die Gefahrengebiete gilt Art.6 des Baugesetzes (BauG).
- 2 In den im Hinweisplan dargestellten Gefahrenbereichen gelten die folgenden Einschränkungen oder Auflagen:

Für den Ersatz, die Erweiterung und den Neubau von öffentlichen Bauten sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gilt:

Für die übrigen Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen gilt:

Für die Erneuerung und den Unterhalt bestehender Bauten gilt:

erhebliche Gefährdung (rot)

Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes (wenn die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann: Art.6 BauG).

Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes (wenn die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann: Art. 6 BauG).

Vermeidung einer Erhöhung des Schadenspotentials. Nachweis geeigneter Massnahmen zur Verminderung des Risikos.

Kommentar

- Dazu gehören u.a. die Grundwasserschutzzonen, die kantonalen Naturschutzgebiete sowie die aufgrund von Regierungsratsbeschlüssen geschützten Bauten, Kulturobjekte und Naturobjekte.
- Dazu gehören das Bauinventar, das archäologische Inventar und das Inventar der historischen Verkehrswege; vgl. dazu die Erläuterungen im Beilage I.

- Grundlage bildet die Gefahrenkarte Burgdorf-Oberburg. Diese wird periodisch aktualisiert und nachgeführt. Gemäss Art.6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar u.a. durch Steinschlag, Rutschungen oder Überschwemmungen bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümern oder -Eigentümerinnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

- Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

7. GEBIETE UND OBJEKTE IM HINWEISPLAN

mittlere Gefährdung (blau)	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit von Menschen und Tieren; Verminderung des Risikos, d.h. Verzicht auf besonders empfindliche Objekte.	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit von Menschen und Tieren.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.
geringe Gefährdung (gelb)	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit der Menschen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.

Kommentar

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden. Geeignete Massnahmen können sein:
 - erhöhen des Bauplatzes bei Gefährdung durch Überflutung,
 - erhöhen von Eingangs- und Balkontüren bei Gefährdung durch Überflutung,
 - Eingangs- und Balkontüren seitwärts oder talwärts platzieren bei Gefährdung durch Hangmuren oder Steinschlag,
 - sichern von Oberlichtern bei Überflutung, Übersarung oder Hangmuren,
 - sichern von Tankanlagen und elektrischen Hauptinstallationen im Überflutungsbereich (Hausinstallationen nicht im Keller anordnen), besondere Abklärungen im Bereich von mittelgründigen Rutschungen vor einem baulichen Eingriff.
- Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, jedoch können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten. Der Nachweis für geeignete Schutzmassnahmen ist lediglich für besonders empfindliche Objekte vorgeschrieben, d.h. für:
 - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten (wie Spitäler, Heime oder Schulen),
 - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit gefährlichen Stoffen) sowie
 - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse finanzielle Verluste zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen oder Kläranlagen).

7. GEBIETE UND OBJEKTE IM HINWEISPLAN

- 3 Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgelegt werden.

Kommentar

Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird grundsätzlich in allen Gefahrengebieten empfohlen. Die zuständigen Fachstellen sind das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV in Burgdorf und das kantonale Amt für Wald, Abteilung für Naturgefahren in Interlaken.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art.81

- 1 Dieses Reglement tritt zusammen mit dem Zonenplan mit ihrer Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, gilt Art. 36 BauG.
- 2 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen werden aufgehoben:
 - Überbauungsordnung Hochhaus Neumatt vom 30. April 1965
 - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Terrassenhäuser Gyrisberg» vom 4. Juli 1974
 - Überbauungsordnung Hofgut vom 1. November 1978
 - Überbauungsordnung Schlossgasse vom 12. September 1979
 - Überbauungsordnung Altstadt vom 10. November 1983
 - Überbauungsordnung Poststrasse II vom 8. September 1992
 - Überbauungsordnung Bahnhofquartier vom 10. Februar 1999
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende Erlasse aufgehoben:
 - Das Baureglement und die Zonenpläne I und II vom 18. März 1993 mit Teilrevision vom 10. Februar 1999.
 - Die Überbauungsordnungen gemäss Art. 81 Abs. 2 dieses Reglements.

Burgdorf, 21. Februar 2005

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtratspräsident: Walter Baumann

Der Stadtschreiber: Roman Schenk

Kommentar

Die Überbauungsordnungen Hochhaus Neumatt, Hofgut und Schlossgasse entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an diese Gebiete. Die Überbauungsordnungen Altstadt, Bahnhofquartier und Poststrasse werden durch die entsprechenden Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete (Art. 62 BR Altstadtgebiete und Art. 63.2 Strukturgebiet SI «Bahnhofquartier») ersetzt.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Bescheinigung

Der Beschluss wurde im Anzeiger für Burgdorf und Umgebung Nr.8 vom 24. Februar 2005 öffentlich bekannt gemacht. Von der Möglichkeit zur Ergreifung des fakultativen Referendums (Volksabstimmung) wurde nicht Gebrauch gemacht.

Genehmigung

Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.

Bern, 31. Oktober 2005

W. Hafner, Vorsteher

Inkraftsetzung

Das Reglement trat auf den 1. Dezember 2005 in Kraft.

Erläuterungen zum Hinweisplan

Vgl. auch die entsprechenden Erläuterungen in der Gebrauchsanweisung auf S. 5 sowie Art. 71 Baureglement.

Im Hinweisplan wird zwischen behördenverbindlichen (welche die Grundeigentümer nicht binden) und grundeigentümerverbindlichen (d.h. allgemein, für Behörden und Grundeigentümer verbindlichen) Inhalten unterschieden. Letztere werden übergeordneten (kantonalen oder eidgenössischen) Erlassen entnommen und zur Information der Bauwilligen im Hinweisplan dargestellt. Die Inhalte des Hinweisplanes unterliegen nicht den Planerlass- und Änderungsverfahren der baurechtlichen Grundordnung.

Bauinventar

Das Bauinventar der Stadt Burgdorf ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 10a bis 10e BauG). Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Der Rechtsweg steht ihnen offen.

Schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Vorschrift gemäss Art. 10b Abs. 2 BauG: «Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

Erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

Vorschrift gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG: «Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Bau mit Situationswert

Die Einstufung «Situationswert» erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Beilageobjekte

In einer «Beilage» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

Im Plan nicht dargestellt: K-Objekte

Alle «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Erhaltungsgebiet liegen (Altstadtgebiete Art. 62 BR oder Strukturgebiete Art. 63 BR), werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG und Art. 3 BewD).

Archäologische Gebiete und Fundstellen

Die zuständige Fachstelle des Kantons – d.h. der Archäologische Dienst – führt ein Inventar der geschichtlichen Stätten, Fundstellen und Ruinen. In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, bisher unbekannte Bauteile, Ausstattungen oder archäologische Objekte zutage, ist das Bauinspektorat und der Archäologische Dienst des Kantons zu benachrichtigen; dieser wird unverzüglich die notwendigen Massnahmen treffen, insbesondere um Bauverzögerungen zu vermeiden (vgl. dazu Art. 10f BauG).

Historische Verkehrswege

Die im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS – ein Bundesinventar, das in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird – sind zu beachten. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle – d.h. dem Tiefbauamt des Kantons Bern – abzusprechen.

Kulturobjekt

Bei den schützenswerten Kulturobjekten handelt es sich um:

- Innere Wynigenbrücke, Holzkonstruktion, Spätbarocke Holzbrücke, erbaut 1776. Die Brücke wurde 1961 versetzt.
- Die Burgernzielsteine an den Standorten Kapellenweg, Zähringerstrasse, Schönebüeli und Bernstrasse.

Beim geschützten Kulturobjekt handelt es sich um:

- Waldegg-Brücke; Pfeilerlose Eisenbetonbrücke Vorgespannte Eisenbetonbrücke von Ing. M. Schnyder und Arch. A. Brändli, erbaut 1913.
- Alter Stundenstein; Der Stundenstein zeigte die Anzahl Fusswegstunden vom bernischen Zytglogge bis zum Standort des Stundensteins.

Botanisches und geologisches Naturobjekt

Bei den botanischen und geologischen Naturobjekten handelt es sich um:

- Eklogit-Findling

Beim geschützten geologischen Naturobjekt handelt es sich um:

- Stieleiche
- Gabbro-Findling des Rhonegletschers
- Gneis-Findling des Rhonegletschers

Bereich publikumsorientierte Nutzungen

Es handelt sich um diejenigen wichtigen Bereiche in der Altstadt von Burgdorf, die sich für die Nutzungsvielfalt prädestiniert sind. Diese dichte Vielfalt ist es, die eine Altstadt auszeichnet und ihr den speziellen Charakter verleiht und bis anhin verliehen hat. Die strassenseitig orientierten Räume im Erdgeschoss sind einer

publikumsorientierte Nutzung vorbehalten (vgl. Art. 41 Abs. 1, BR Mischzone Altstadt MA).

Allgemeines

Mit den kantonalen Naturschutzgebieten und den festgelegten Naturgebieten, Landschaftsbildgebieten, Grünzonen und weiteren Vorschriften zum Schutz der Gewässer, den ökologischen Ausgleich und die Begrünung des öffentlichen Raums wird nicht nur für den wirksamen Schutz der erhaltenswerten Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesorgt. Es werden darüber hinaus Massnahmen zur ökologischen Aufwertung eingeleitet, namentlich für den ökologischen Ausgleich im Kulturland.

Fliessgewässer

Als Fliessgewässer gelten die Emme sowie die Bachläufe ausserhalb und innerhalb des Baugebietes (vgl. dazu Art. 66 BR).

Kanal

Als «Kanal» werden die Industriekanäle innerhalb der Siedlung bezeichnet (vgl. dazu Art. 66 BR).

Im Gegensatz zu den Bachläufen ausserhalb und innerhalb des Baugebietes werden die Industriekanäle nicht von einem eigenen Einzugsgebiet gespiesen. Ihr Wasser wurde und wird von der Emme abgeleitet und dient(e) traditionellerweise dem Betrieb von Turbinen, Mühlen und Werken, also der Energiezufuhr für Industrie und Gewerbe. Industriekanäle sind entsprechend künstlich angelegte Gewässer, die zwischen den teilweise direkt an die senkrechten Kanalwände gebauten Häusern durchfliessen. Die Kanäle gliedern den Stadtkörper, beleben das Stadtbild und sind

mitsamt ihren Ufermauern, Wehren und Übergängen von kulturhistorischer Bedeutung. Die Industriekanäle dürfen deshalb nicht «künstlich renaturiert» werden (Denkmalpflege). Ob Bauten keinen oder einen Abstand vom Kanalufer haben sollen, wird nicht durch den notwendigen Gewässerraum, sondern u.a. durch die Funktion der Bauten, die Zugänglichkeit von Gewässern und Bauten sowie durch stadtgestalterische Kriterien bestimmt.

Auch Kanäle haben ihren spezifischen Wert als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Oft sind es Spezialisten, die sich z.B. in Mauerritzen oder auf kleinsten Restflächen ansiedeln und halten können. Abschnittsweise sind die Burgdorfer Kanäle auch von Fischen besiedelt. Stadtbewohnende Tiere suchen die Kanäle zum Trinken auf, z.B. Vögel oder Kleinsäuger. Beim Bauen an Kanälen soll deshalb den stadtoökologischen Anliegen auch unter knapp bemessenen räumlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden, umso mehr, als das fließende Wasser ein Inbegriff des Lebendigen in der Stadt Burgdorf ist.

Ökologischer Ausgleich

Für die Umsetzung der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes lässt der Gemeinderat ein Vernetzungskonzept ausarbeiten (Art. 47 BR).

Grundwasserschutzzone Kantonales Naturschutzgebiet

Es gilt die Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Ausgabe 1999.

Es gelten die Regierungsratsbeschlüsse:

- RRB 4380 vom 1. August 1952 mit den dazugehörigen Bestimmungen «Gysnaufühle»
- RRB 5244 vom 17. Juli 1964 mit den dazugehörigen Bestimmungen «Meienmoos»
- RRB 3175 vom 19. August 1975 mit den dazugehörigen Bestimmungen «Unterbergental»
- RRB 4405 vom 18. Dezember 2002 mit den dazugehörigen Bestimmungen «Schachenwald».

Die Naturschutzgebiete sind im Hinweisplan zum Zonenplan eingezeichnet. Für den Schutz und die Nutzung dieser Gebiete gelten die Vorschriften der entsprechenden Schutzbeschlüsse.

Naturgebiete

Es werden neu 3 Naturgebiete bezeichnet (Art. 65 BR):

- Meienmoos
- Schachenwald
- Ziegelgut

Die Naturgebiete sind im Zonenplan eingetragen. Diese ergänzen den Schutz von kantonalen Naturschutzgebieten.

Landschaftsbildgebiete

Gebiete die aus ökologischer Sicht bedeutend sind werden als Landschaftsbildgebiete bezeichnet. Diese sind nicht nur vor Überbauungen zu schützen. Ebenso sind die charakteristischen Elemente der Kulturlandschaft zu erhalten, wie Bsp. Hochstammfeldobst-Gärten, Hecken und Feldgehölze. Der Gemeinderat führt eine Liste dieser Elemente (Art. 64 BR).

Amphibienlaichgebiet

Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, Fischer-mätteli/Ziegelgut ist im Zonenplan als ÜO eingezeichnet.

Trockenstandorte

Für die im Hinweisplan zum Zonenplan dargestellten Trockenstandorte von regionaler Bedeutung gilt das kantonale Inventar des Naturschutzinspektorats vom 5. Januar 1994. Für den Schutz und die Pflege sorgt der Kanton.

Baumbestand

Die Erhaltung und Erneuerung des Baumbestands liegt im Ermessen der Grundeigentümer. Die Stadt Burgdorf will auch in Zukunft verantwortungsvoll mit den wertvollen Bäumen umgehen (Art. 67 BR).

Wald

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Pflege und Nutzung des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Gefahrengebiete**erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung**

Vgl. dazu Art. 72 BR mit den entsprechenden Erläuterungen.

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)

- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümer beitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WbV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)

- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Nachbarrecht und privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. Gemeinwesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

BEILAGE III NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN ART. 79 UND 79A-O EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH EGZZGB

Art.79 (Fassung vom 7. 6. 1970)

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art.79 a (Eingefügt am 7. 6. 1970)

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art.79 b (Eingefügt am 7. 6. 1970)

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art.79 c (Eingefügt am 7. 6. 1970)

4. Abort- und Düngergruben

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art.79 d (Eingefügt am 7. 6. 1970)

5. Hofstattrecht

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

BEILAGE III NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN ART. 79 UND 79A-O EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH EGZZGB

Art.79 e (Eingefügt am 7. 6. 1970)

6. Brandmauern
a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art.79 f (Eingefügt am 7. 6. 1970)

- b Mitbenützung

- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art.79 g (Eingefügt am 7. 6. 1970)

- c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.

Art.79 h (Eingefügt am 7. 6. 1970)

7. Stützmauern und Böschungen
a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art.79 i (Eingefügt am 7. 6. 1970)

- b Eigentum

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

BEILAGE III NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN ART. 79 UND 79A-O EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH EGZZGB

Art.79 k (Eingefügt am 7. 6. 1970)

8. Einfriedungen

- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art.79 l (Eingefügt am 7. 6. 1970)

9. Bäume und Sträucher

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art.79 m (Eingefügt am 7. 6. 1970)

10. Entzug von Licht und Sonne

- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenschwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art.79 n (Eingefügt am 7. 6. 1970)

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art.79 o (Eingefügt am 7. 6. 1970)

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

