



# **BAUREGLEMENT**

vom 20. Mai 1979

# Inhaltsverzeichnis

SEITE

## A Allgemeines

Art.	1	Geltungsbereich, Bedeutung	5
Art.	2	Vorbehalt anderer Vorschriften	5
Art.	3	Ausnahmen	5
Art.	4	Baubewilligung;	
		a) Erfordernis	5
Art.	5	b) Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	6
Art.	6	Verfahren, Zuständigkeit	7
Art.	7	Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken	7

## B Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Erschliessung

Art.	8	Erschliessung	7
Art.	9	Detailplanungspflicht	8
Art.	10	Zufahrten	8
Art.	11	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art.	12	Ersatzabgabe;	
		a) Grundsatz	8
Art.	13	b) Höhe der Ersatzabgabe	9
Art.	14	c) Ersatzabgabe; Fälligkeit	9

### II. Bauweise

Art.	15	Landschaftsschutz, Ortsbildschutz	9
Art.	16	Offene Bauweise	9

### III. Bauabstände

Art.	17	Bauabstände von öffentlichen Strassen	10
Art.	18	Wasserbaupolizeilicher Abstand	10
Art.	19	Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen	10
Art.	20	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund;	
		a) im Allgemeinen	10
Art.	21	b) unbewohnte An- und Nebenbauten	11
Art.	22	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	11
Art.	23	d) Näherbau	11
Art.	24	Gebäudeabstand	12

**IV. Geschosse, Gebäudehöhen**

Art.	25	Geschosse	12
Art.	26	Gebäudehöhe;	
		a) im Allgemeinen	13
Art.	27	b) gestaffelte Gebäude	13
Art.	28	c) Gewerbe- und Industriebauten	13

**V. Dachausbau, Dachgestaltung**

Art.	29	Gebäude mit Dachraum;	
		a) Dachausbau	14
Art.	30	b) Dachgestaltung	14
Art.	31	Flachdachbauten	14

**VI. Ausnützung**

Art.	32	Ausnützungsziffer, anrechenbare Landfläche	15
------	----	--	----

**VII. Schallschutz**

Art.	33	Schallisolierung / Lärmschutz (Empfindlichkeitsstufen)	15
------	----	--	----

**VIII. Umgebungsgestaltung**

Art.	34	Umgebungsarbeiten	15
------	----	-------------------	----

**C Zonenvorschriften****I. Allgemeines**

Art.	35	Bedeutung und Geltung	16
------	----	-----------------------	----

**II. Bauzonen**

Art.	36	Wohnzonen	16
Art.	37	Wohn- und Gewerbebezonen (WG)	16
Art.	38	Gewerbe- und Industriezonen (GI 1, GI 2, GI 3)	17
Art.	39	Kernzone	18
Art.	40	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	18

**III. Zonen für öffentliche Nutzungen, Grünzonen, Schutzgebiete**

Art.	41	Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen	19
Art.	41a	Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) „Ruferheim“	19
Art.	42	Uferschutzgebiete	20
Art.	43	Schutzgebiet Schloss	20
Art.	44	Geschützter Baumbestand	21
Art.	45	Schutz vor Verkehrslärm	21
Art.	46	Archäologische Schutzzonen	21

**IV. Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen**

Art.	47	Standort	21
------	----	----------	----

**V. Baupolizeiliche Masse**

Art.	48	Masse, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe	22
------	----	---------------------------------------	----

**D Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane**

Art.	49	Baukommission	23
Art.	50	Bauverwalter	23

**E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen**

Art.	51	Widerhandlungen	23
Art.	52	Inkrafttreten	23

**Anhang I****Anhang II**

# BAUREGLEMENT DER STADT NIDAU

---

## A Allgemeines

Geltungsbereich,  
Bedeutung

**Art. 1** <sup>1</sup> Das Baureglement, einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang, gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

<sup>3</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92ff BauG) oder besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19ff BauG, Art. 19ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und -linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Vorbehalt anderer  
Vorschriften

**Art. 2** <sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art. 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes eingehalten werden.\*

<sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79 i EGzZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970.

\* Die massgebende eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.

Ausnahmen

**Art. 3** Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff, Art. 80ff) der Bauverordnung (Art. 55 und 102ff), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.

Baubewilligung  
a) Erfordernis

**Art. 4** <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970/11. September

1984 (BewD) vorliegen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD).

b) Voraussetzungen,  
Befugnisse der Baupolizeibehörde

**Art. 5** <sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievord; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts\* nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2, Abs. 1 BauG).

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglements einhalten;

b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7ff BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42ff BauV) verfügen;

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, 12ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde ist befugt:

a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);

b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);

c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b) und c) obliegenden Vorkehren anzuhalten;

d) zur Überprüfung von Baugesuchen auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

<sup>4</sup> Soweit die nachfolgend aufgeführten Elemente der Umgebungsgestaltung berührt werden, ist zum Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BauG und Art. 14 BewD) einzureichen, der als Umfang die zum Baugesuch gehörende Parzelle umfasst. Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten;

b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw.;

c) die Anordnung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze;

d) die im Reglement vorgeschriebene Bepflanzung (siehe insbesondere Art. 11<sup>5</sup>, 36<sup>3</sup>, 37<sup>4</sup>, 38<sup>4</sup> und 38<sup>5d</sup> sowie die Richtpläne), die Schutzgebiete (Art. 42) und Schutzobjekte (Art. 44);

- e) die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen;
- f) die Anordnung der Briefkasten entsprechend den Anforderungen der Verordnung über Einführungsbestimmungen zum Postverkehrsgesetz;
- g) Antennen

<sup>5</sup> Für Gewerbe- und Industriebauten sind mit dem Baugesuch Immissionspläne einzureichen. Diese Pläne sollen sämtliche Immissionsquellen mit Angaben über die Stärke der störenden Auswirkungen und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthalten.

Bezüglich Staub, Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm und Erschütterungen macht die Baupolizeibehörde entsprechende Auflagen im Baubewilligungsverfahren, soweit anerkannte Normen bestehen.

Verfahren,  
Zuständigkeit

**Art. 6** <sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970/11. September 1984.

<sup>2</sup> Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109ff) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes vom 20. Mai 1973 und der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977.

<sup>3</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66).

Unterhalt von Bauten  
und Baugrundstücken

**Art. 7** <sup>1</sup> Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 45 BauG kann die Gemeinde die Instandstellung eines verunstaltenden Gebäudes oder Grundstückes sowie den Abbruch eines solchen Gebäudes anordnen.

## **B Baupolizeiliche Vorschriften**

### **a) Erschliessung**

Erschliessung

**Art. 8** <sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, und wenn nötig bereits für den Baubeginn, gesichert sein (Art. 7 BauG). Entsprechende Anschlussgesuche sind mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailer-

schliessung ist Art. 106ff des Baugesetzes massgebend.

Detailplanungspflicht

**Art. 9** <sup>1</sup> Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88ff BauG).

<sup>2</sup> Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der BauV (Art. 3ff) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Zufahrten

**Art. 10** <sup>1</sup> Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Art. 6ff BauV.

Abstellplätze für  
Motorfahrzeuge

**Art. 11** <sup>1</sup> Für die Erstellung und Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist Art. 49ff BauV massgebend.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden, welche zonenfremden Bauten und Anlagen zugeordnet sind.

<sup>3</sup> Garagevorplätze haben eine Mindesttiefe aufzuweisen, die es erlaubt, die zu erwartenden Motorfahrzeuge darauf abzustellen, ohne dass dadurch die Fahrbahn oder das Trottoir tangiert werden (Art. 69 SBG).

<sup>4</sup> Für Garageausfahrten und andere private Zufahrten gilt Art. 71 des Strassenbaugesetzes.

<sup>5</sup> Offene Parkplätze sind pro vier Parkfelder mit einem geeigneten Baum, Pflanzhöhe mindestens 4.00 m, zu bepflanzen.

<sup>6</sup> Die Baupolizeibehörde kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung und Organisation der Parkieranlagen machen.

Ersatzabgabe  
a) Grundsatz

**Art. 12** <sup>1</sup> Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung einer ausreichenden Parkierfläche befreit worden ist (Art. 55 BauV), hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe (Art. 18 BauG, Art. 56 BauV) zu entrichten.

<sup>2</sup> Der Betrag der Ersatzabgabe ist zur Verbesserung der öffentlichen Parkiermöglichkeiten zu verwenden.



b) Höhe der Ersatzabgabe

**Art. 13** <sup>1</sup> Für jeden fehlenden Parkplatz auf privatem Grund ist ein Grundbetrag zu bezahlen; ein allfälliger Nachteilsausgleich ist an den Gesamtbetrag anzurechnen.

<sup>2</sup> In der Kernzone gilt ein Grundbetrag von CHF 8'000.00, im übrigen Baugebiet ein solcher von CHF 6'000.00. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweisbar erheblich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag entsprechend herabsetzen, bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Er passt den Grundbetrag periodisch dem bernischen Baukostenindex an.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe kann vom Gemeinderat um 25 - 75 % ermässigt werden, wenn:

- a) im Umkreis von 300 m keine ausreichenden und ebenbürtigen öffentlichen Parkplätze bestehen;
- b) der Bauherr anstelle des Parkraumes keine andere, gleich- oder höherwertige Nutzung zu realisieren vermag.

Fälligkeit

**Art. 14** Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

## b) Bauweise

Landschaftsschutz,  
Ortsbildschutz

**Art. 15** <sup>1</sup> Für den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes gelten Art. 9 BauG und Art. 12ff BauV.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Offene Bauweise

**Art. 16** <sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18-24, Art. 48), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 17) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 48 genannten Masse beschränkt.

<sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Brandmauern sind ästhetisch befriedigend fertigzustellen.

### c) Bauabstände

Bauabstände von öffentlichen Strassen

**Art. 17** <sup>1</sup> Wo keine Baulinien vorhanden sind, ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Wasserbaupolizeilicher Abstand

**Art. 18** <sup>1</sup> Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 10.00 m zu wahren. Es wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt das Gesetz über See- und Flussufer (SFG) vom 6. Juni 1982.

<sup>3</sup> Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 19-24, Art. 48) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Abstandsvorschriften für Freiflächen

**Art. 19** <sup>1</sup> Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 20-24, Art. 48) einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5.00 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6.00 m einzuhalten. Ist die grenzseitige Fassade eines Gebäudes länger als 15.00 m, so ist der Mehr-längenzuschlag gemäss Art. 48 zu berechnen.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

<sup>4</sup> Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22, Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

a) im Allgemeinen

**Art. 20** <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 48 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge einzuhalten (siehe Anhang I, 2).

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei ausgesprochenen Aussichtslagen, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

**Art. 21** <sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Der First darf die Gebäudehöhe nicht mehr als 1.50 m überragen. Eine allfällige Brüstung darf die Gebäudehöhe um 1.00 m überragen, wenn mindestens 75 % ihrer Fläche durchsichtig ist.

<sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude, angebaut werden kann.

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

**Art. 22** <sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen auf die ganze Gebäudelänge höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen. Die gleichen Bauteile dürfen aber max. 2.00 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Gebäudelänge beträgt.

<sup>2</sup> Unter dem gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) dürfen Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

d) Näherbau

**Art. 23** <sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 16.

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 21, Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

**Art. 24**<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>2</sup> Wenn bei gemeinsamer Projektierung verschiedener Bauten eine architektonisch oder ortsplanerisch bessere Lösung erreicht wird, kann die Baupolizeibehörde die Gebäudeabstände im Rahmen der kantonalen Bestimmungen über die Beschattung (Art. 22 BauV) angemessen reduzieren. Der Grundcharakter der offenen Bauweise ist zu respektieren und die zonengemässe Ausnützung darf nicht erhöht werden.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 16 und 21 dieses Reglements sowie Art. 75, Abs. 1 und 2 BauG.

#### **d) Geschosse, Gebäudehöhen**

**Art. 25**<sup>1</sup> Als Geschosse zählen alle Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschosse) über dem Kellergeschoss.

Mit Sonderbauvorschriften darf die Geschosshöhe gemäss Zonenplan um höchstens 1 Geschoss überschritten werden.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 30 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Fussboden des Erdgeschosses gemessen den gewachsenen Boden um mehr als  
1.20 m in der Zone W2  
1.80 m in der Zone W3, WG3  
überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite 1/3 der betreffenden Gebäudefront

nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Ein allfälliges unter dem Kellergeschoss liegendes Geschoss darf den fertigen Boden an keiner Stelle überragen.

<sup>4</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.

<sup>5</sup> Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewand, in der Fassadenflucht vom Dachgeschossboden bis OK Dachsparren gemessen, 1.00 m überschreitet oder wenn die Bestimmungen von Art. 29 verletzt werden. Für die Kernzone gilt Art. 39.

Gebäudehöhe

a) im Allgemeinen

**Art. 26** <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

<sup>3</sup> Bei Flachdächern darf die Brüstung oder das Geländer die Gebäudehöhe um 1.00 m überragen. Zum Schutze von Dachgärten gegen Windanfall auf Flachdächern dürfen die Brüstungen auf  $\frac{1}{4}$  des Gebäudeumfanges, aber max.  $\frac{1}{2}$  jeder Gebäudelänge bzw. -breite, die Gebäudehöhe um 2.00 m überragen. In den Immissionszonen dürfen Brüstungen die Gebäudehöhe auf der ganzen Länge der exponierten Seiten um 2.00 m überragen, sofern damit ein besserer Lärmschutz für dahinterliegende Wohnungen erreicht wird.

b) gestaffelte Gebäude

**Art. 27** Bei Gebäuden, die in der Höhe und im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

c) Gewerbe- und  
Industriebauten

**Art. 28** <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen wird die Gebäudehöhe (Art. 48) in Abweichung zu Artikel 26 wie folgt gemessen; es gilt eine maximale Gebäudehöhe, welche von einer allfälligen Dachfrist (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktionen) um maximal 4.00 m überragt werden kann. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten in der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant Dachrand bei Flachdächern. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

<sup>2</sup> Diese Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2.00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade, siehe grafische Darstellung im Anhang I, 3).

<sup>3</sup> In Abweichung von Art. 26, Abs. 1 wird in der Zone GI 3 zwischen Staatsstrasse und Bahnlinie längs der Strasse auf maximal halbe Zonentiefe die Gebäudehöhe vom Niveau der Strasse aus gemessen.

## **e) Dachausbau, Dachgestaltung**

Gebäude mit Dachraum

a) Dachausbau

**Art. 29** <sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig:

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

<sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

b) Dachgestaltung

**Art. 30** <sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>3</sup> Der First darf die zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 4.00 m überragen. Für geneigte Dächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 80 %.

Flachdachbauten

**Art. 31** <sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist, das Treppenhaus ausgenommen, allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

<sup>3</sup> Die Fassade der Attika darf, von OK Flachdach bis OK Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 26) nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie:

- Kamine (Heizung und Lüftung);
- Oberlichter;
- Liftaufbauten dürfen oberkant Flachdach des Attikageschosses wie folgt überragen: um 1.20 m bei Gebäuden von 2 oder 3 Geschossen, um 2.50 m bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen.

<sup>5</sup> Bei Attikageschossen kann die Baupolizeibehörde Abweichungen von Art. 31<sup>2</sup> gestatten, wenn dabei bessere architektonische Lösungen erreicht werden. Es

darf dabei keine höhere Nutzung des Attikageschosses erzielt, und die Nachbarbauten dürfen bezüglich Besonnung und Aussicht nicht vermehrt beeinträchtigt werden.

Stehen dabei die Wände des Attikageschosses und ev. Windschutzwände (Art. 26<sup>3</sup>) direkt auf der darunterliegenden Fassade oder auf der Balkonflucht, so dürfen sie in jedem Fall zusammen höchstens ½ der Fassadenlänge bzw. -breite, betragen.

## f) Ausnützung

Ausnützungsziffer,  
anrechenbare Land-  
fläche

**Art. 32** <sup>1</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer und der anrechenbaren Landfläche gelten die Begriffsbestimmungen in Art. 93 BauV.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 48. Es gilt auch als maximales Ausnützungsmass beim Erlass von Überbauungsordnungen.

## g) Schallschutz

Schallisolierung

**Art. 33** <sup>1</sup> Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen sind gegen Lärm zu isolieren. Bei der Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich Schallschutz gilt die SIA-Norm 181 als kommunale Richtlinie.  
Die eidg. Lärmschutzverordnung bleibt vorbehalten (LSV).

Lärmschutz  
Inkraftsetzung 4.3.1997

<sup>2</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend. Soweit in Überbauungsordnungen nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die auf dem Zonenplan „ES-Zuordnungen“ vom 1. Dezember 1996 eingetragenen Empfindlichkeitsstufen (ES).

## h) Umgebungsgestaltung

Umgebungsarbeiten

**Art. 34** Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörigen Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan (Art. 5, Abs. 4) zu entsprechen.

## **C Zonenvorschriften**

### **a) Allgemeines**

Bedeutung und  
Geltung

**Art. 35** Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung und die Schutzmassnahmen in den Schutzgebieten. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 48 enthalten.

### **b) Bauzonen**

Wohnzonen

**Art. 36** <sup>1</sup> Die Wohnzonen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Mit dem Wohnen zu vereinbarende, wenig störende Kleingewerbe sind gestattet. Für Lärmimmissionen gilt die eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>2</sup> Ladengeschäfte von max. 200 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung des Quartiers dienen und keinen erheblichen Fahrzeugverkehr verursachen. Insbesondere dürfen keine Ladengeschäfte bewilligt werden, die mehr als 15 Parkplätze benötigen. Gastwirtschaften sind zugelassen.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen ist bei Neubauten pro 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mindestens ein geeigneter Baum, Pflanzhöhe mindestens 4.00 m, anzupflanzen.

Wohn- und Gewerbe-  
zonen (WG)

**Art. 37** <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. Ladengeschäfte von max. 250 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung des Quartiers mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und keinen erheblichen Fahrzeugverkehr verursachen. Gastwirtschaften sind zugelassen.

<sup>2</sup> Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Für Lärmimmissionen gilt die eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Für Gewerbebauten und gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 4.50 m (ab gewachsenem Boden bis oberkant Dachrand) ist allseitig der kleine Grenzabstand einzuhalten. Die dadurch entstandene Dachfläche über dem Erdgeschoss soll als Garten benutzbar sein. Das Aufsetzen offener Brüstungen (zu 75 % durchsichtig, max. 1.00 m hoch) ist gestattet.

<sup>4</sup> Bei Neubauten ist pro 200m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mindestens ein geeigneter Baum, Pflanzhöhe mindestens 4.00 m, anzupflanzen.



**Art. 38** <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Verkaufsflächen sind nur zugelassen, wenn sie in engem Zusammenhang mit einem in der gleichen Zone angesiedelten Gewerbe stehen.

<sup>2</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen 1 und 2 (GI 1, GI 2) sind Bauten für Büros zugelassen. Die Immissionen der Betriebe sind Beschränkungen unterworfen. Bezüglich Einwirkungen durch Lärm, Staub, Geruch und Abgase ist der Gemeinderat befugt, Richtlinien zu erlassen und die Immissionspläne (Art. 5, Abs. 5) auf schädliche Einwirkungen hin zu überprüfen und im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen zu machen.

<sup>3</sup> In der Gewerbe- und Industriezone 3 (GI 3) sind Bürobauten nur zugelassen, soweit sie an den entsprechenden Betrieb gebunden sind. Abs. 2 gilt sinngemäss.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>5</sup> In sämtlichen Gewerbe- und Industriezonen sind 10 % der anrechenbaren Landfläche (Art. 32) als Grünraum freizuhalten. Pro 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche ist mindestens ein geeigneter Baum, Pflanzhöhe mindestens 4.00 m, anzupflanzen. Detaillierte Angaben über die Bepflanzung in Grenzbereichen sind im Richtplan enthalten.

<sup>6</sup> Die Gewerbe- und Industriezone 1 (GI 1) gilt wahlweise als Zone für Gesamtüberbauungen. Für Gesamtüberbauungen gelten die folgenden Bedingungen:

- a) die Gebäudehöhe beträgt 10.00 m. Zwischen dem Schlosspark und der Kreuzung Dr. Schneiderstrasse/Gwerdtstrasse ist auf einem an die beiden Strassen anschliessenden Quadrat von 50/50 m die Gebäudehöhe auf 6 m beschränkt.
- b) es dürfen nicht mehr Überbauungsprozente erzielt werden, als die Vorschriften der Grundordnung zulassen. Der in Art. 38, Abs. 5, lit. d) verlangte Grünstreifen ist Bestandteil der 10 % Grünfläche nach Art. 38, Abs. 4.
- c) zwischen der genannten Kreuzung und dem Schlosspark ist eine Fussgängerverbindung von 3.60 m Breite zu schaffen, auf der Parzellengrenze zwischen Parzelle Nr. 207 (Teron) und 40'' (Alpha).
- d) ein Teil der in Abs. 4 verlangten Grünräume ist entlang der Dr. Schneiderstrasse anzuordnen und mit geeigneten Bäumen, Pflanzhöhe mindestens 4.00 m, zu bepflanzen.
- e) an der Grenze zur Grünfläche entlang der Zihl ist eine Mauer zu errichten. Ihre Höhe muss zwischen 3.00 m und 5.00 m betragen. Der Grenzanbau für Fassaden ohne Tür- oder Fensteröffnungen ist auf die maximale Höhe von 5.00 m gestattet. Für Gebäude mit Tür- oder Fensteröffnungen gilt der reguläre Grenzabstand.

f) an der Grenze zum Schlosspark ist eine Mauer zu errichten. Ihre Höhe muss zwischen 5.00 m und 10.00 m betragen. Der Grenzanbau für Fassaden ohne Tür- oder Fensteröffnungen ist auf die maximale Höhe von 10.00 m gestattet. Für Gebäude mit Tür- oder Fensteröffnungen gilt der reguläre Grenzabstand.

Kernzone

**Art. 39** <sup>1</sup> Die Kernzone ist bestimmt für Bauten öffentlicher und privater Dienstleistungsbetriebe. Daneben können Wohnbauten und Bauten für wenig störende Gewerbe erstellt werden.

Die Erdgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Die Überbauung der Kernzone wird in der Überbauungsordnung Kernzone vom 1. Mai 1986 geregelt.

Zone mit Planungspflicht ZPP

**Art. 40** <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von Art. 92 ff BauG.

<sup>2</sup> Die Kosten für die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage ganz oder teilweise auferlegt werden.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP 1) **Wohnzone am See**

Mit dieser Zone mit Planungspflicht wird die Attraktivierung des Zugangs von der Stadt zum See bezweckt. Bezüglich Nutzungsart gilt Art. 37 GBR (WG3). Abgesehen von den Grenzabständen und der Gebäudelänge gelten bezüglich der baupolizeilichen Masse die Bestimmungen für die WG3-Zone (Art. 48 GBR). Die Gebäudelänge und die Grenzabstände werden mit der Überbauungsordnung festgelegt. Die Schloss-Strasse als wichtige Verbindung zwischen dem Schloss und dem Hafen ist gestalterisch aufzuwerten. Die Neubauten haben in Volumetrie und Architektur dieses Gestaltungsziel zu unterstützen. Im weiteren gilt bezüglich Gestaltung Art. 15, Abs. 2 GBR. Im nördlichen Teil der ZPP gilt die Überbauungsordnung Nr. 1 „Wohnzone am See“ vom 1. Mai 1992.

ZPP 2) **Freizeit- und Erholungszone**

Die Überbauung der Freizeit- und Erholungszone wird in der Überbauungsordnung Seeufer vom 1. März 1989 geregelt.

ZPP 3) **Kreuzweg**

Die Überbauung Kreuzweg wird in der Überbauungsordnung Kreuzweg vom 20. Mai 1986 geregelt.

ZPP 4) **Aalmatten**  
aufgehoben.<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Im weiteren kann –gestützt auf Art. 92 Abs. 2 BauG– der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der rechtskräftigen Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie der Überbauungsordnung, welches von jedermann eingesehen werden kann.

**c) Zonen für öffentliche Nutzungen, Grünzonen, Schutzgebiete**

Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen

**Art. 41** In der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN<sup>2</sup> (Art. 77 BauG) und in der Grünzone (Art. 19 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) "Ruferheim"

**Art 41a<sup>3</sup>** <sup>1</sup>Die ZÖN "Ruferheim" ist für sozial ausgerichtete Wohnformen (Heim, Alterswohnen und dgl.) bestimmt.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass mit gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der ES II gemäss LSV für lärmempfindliche Räume eingehalten werden. Der Lärmschutznachweis vom 19. November 2009 (Verf. Walther Bauphysik AG, Biel) und die darin festgehaltenen Massnahmen und Empfehlungen sind dabei zu beachten. Die längs der Allmendstrasse bestehenden Lärmschutzmassnahmen sind beizubehalten, beziehungsweise ist bei einer Veränderung mindestens deren Wirkung zu erzielen.

<sup>3</sup> Grundzüge der Überbauung:

- Maximal 4 Vollgeschosse. Zusätzliche Attika oder Dachausbauten sind ausgeschlossen.
- Maximale Gebäudehöhe 12.50, ab Referenzkote 434.95 (OK Erdgeschossboden Ruferheim). Gemessen wird der höchste Punkt der fertigen Dachfläche; darüber dürfen nur technisch notwendige Aufbauten (nach Art. 31 Abs 4 BR) hinausragen. Art. 48 Abs 5 des BR wird nicht angewendet.
- Gegenüber den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken ist ein minimaler Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten. Gegen die Längmatt gilt ein Strassenabstand von 7.00 m. Der Mehrlängenzuschlag nach BR fällt weg.
- Für die internen Gebäudeabstände gilt Art. 19 Abs. 3 BR.

<sup>4</sup> Das bestehende Gebäude Allmendstrasse Nr. 50 gilt gemäss kantonalem

---

<sup>1</sup> Fassung vom 20. September 2012

<sup>2</sup> Fassung vom 17. Juni 2010

<sup>3</sup> Fassung vom 17. Juni 2010

Inventar als schützenswert (Ruferhaus), das Gebäude Nr. 46 als erhaltenswert; der Neubau von 1986-88 ist als bemerkenswert guter Bau eingestuft. Die kantonale Denkmalpflege ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

<sup>5</sup> Die Erschliessung hat von der Allmendstrasse, sowie über den Anschluss Graspargartenweg zu erfolgen.

<sup>6</sup> Die Anforderungen an die Energieeffizienz richten sich nach dem Gebäudestandard "Energistadt".

#### Uferschutzgebiete

**Art. 42** <sup>1</sup> Das Uferschutzgebiet (Art. 86 BauG) umfasst die Ufergebiete der Zihl. Diese Gebiete dienen der Öffentlichkeit als Naherholungsraum und haben als natürliche Landschaft eine besondere Bedeutung innerhalb des Siedlungsgebietes. Der natürliche Zustand (Baum- und Schilfbestände, Fauna) darf nicht verändert werden.

Der heute bestehende Bereich für Bootsanlegeplätze darf nicht erweitert werden.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Uferpartien sind von Bootsanlegestellen freizuhalten.

<sup>3</sup> Kleinere Zweckbauten im öffentlichen Interesse sind gestattet, wenn diese die natürliche Landschaft nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Diese Schutzgebiete sind zugleich archäologische Schutzgebiete im Sinne von Art. 46.

#### Schutzgebiet Schloss

**Art. 43** Das Schloss darf in seiner äusseren Erscheinung nicht verändert werden, sofern diese Veränderungen nicht dazu dienen, einen bestimmten historischen Zustand wiederherzustellen. Der Schlosspark kann nur im Rahmen dieser Zweckbestimmungen umgestaltet werden.

#### Geschützter Baumbestand

**Art. 44** Als Schutzobjekte (Art. 86 BauG, Art. 13 BauV) gelten die im Zonenplan bezeichneten Baumbestände.

Die bezeichneten Objekte geniessen einen verstärkten Schutz im Sinne von Art. 9 und 10 BauG. In den Zonen für Sonderbauvorschriften Weidteile, Bürgerbeunden sowie in der Kernzone zwischen Hauptstrasse und Zihlstrasse ist der vorhandene Baumbestand grundsätzlich geschützt.

Jeder nicht mehr lebensfähige Baum muss auf der gleichen Parzelle ersetzt werden.

Geländeverschiebung, Abholzungen sowie alle anderen Massnahmen, die das Schutzobjekt beeinträchtigen könnten, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Fassung vom 18.11.2004

Schutz vor  
Verkehrslärm

**Art. 45** <sup>1</sup> In den Immissionsgebieten sind Wohnbauten nur zugelassen, wenn das gesunde Wohnen gewährleistet ist. Die Wohnbauten sind insbesondere durch geeignete Massnahmen gegen die Einwirkungen des Strassenlärms zu schützen. Ermöglichen auch Schutzmassnahmen ein gesundes Wohnen nicht, ist im Einzelfall der Bauabschlag zu erteilen.

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

Archäologische  
Schutzzone

**Art. 46** <sup>1</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben in der archäologischen Schutzzone ist im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup> Werden bei Tiefbauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften (Bodenfunde) angeschnitten, sind die Arbeiten in der betroffenen Zone unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

#### d) Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Standort

**Art. 47** <sup>1</sup> Campingplätze, Ablagerungs- (ausgenommen Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialabbaustellen (Art. 30 BauV) dürfen nur ausserhalb des Baugebietes angelegt oder erweitert werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24), des Baugesetzes (Art. 19ff und 80ff) und der Bauverordnung (Art. 19ff, insbes. Art. 29 und 30 ff).

<sup>2</sup> Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richten sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff).

#### e) Baupolizeiliche Masse

Masse,  
Ausnutzungsziffer

**Art. 48** <sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3, folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL) und Ausnutzungsziffern (AZ):

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	AZ
W2	4 m	10 m	7.5 m		2	25 m	0.4
W3	5 m	12 m	10.5 m		3	40 m	0.7*
WG	5 m	12 m	10.5 m		3	40 m	0.8*
GI 1	1/2GH**	-	7.5 m	10.5 m	-	-	-

GI 2	1/2GH**	-	10.0 m	14.0 m	-	-	-
GI 3	1/2GH**	-	14.0 m	18.0 m	-	-	-

\* Für Wohnnutzung jedoch im Max. 0.6

\*\* Mindestens aber 4 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

<sup>4</sup> Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang.

<sup>5</sup> Für Flachdächer in den Zonen W2, W3 und WG gelten um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhen. Dies gilt nicht für An- und Nebenbauten (Art. 21) und für Gewerbebauten in der Zone WG gemäss Artikel 37<sup>3</sup>.

Gebäudehöhe

<sup>6</sup> In der Zone GI 3 beträgt die Gebäudehöhe auf 20 % der Parzellenfläche 18.0 m unter folgenden Voraussetzungen:

- a) die Gebäudelänge der Bauten über 14.0 m Höhe ist auf 95.0 m beschränkt; die Gebäudetiefe auf 22.0 m.
- b) für Gebäude, deren Längsseite gegen die BTI-Bahn oder die Staatsstrasse gerichtet ist, beträgt der mittlere Grenzabstand gegen die BTI-Bahn 18.0 m und gegen die Staatsstrasse 22.0 m.
- c) gegen die BTI-Bahn oder die Staatsstrasse gerichtete Gebäudelängen über 40.0 m sind durch eine Baumgruppe zu unterbrechen.  
Diese Gruppe muss aus mindestens 3 Bäumen mit einer Pflanzhöhe von 8.0 m bestehen (Endhöhe zirka 20 m).

<sup>7</sup> Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 298, 342, 410, 1288 und 1289 dürfen innerhalb des vorhandenen Volumens, auch im gesamten Dachgeschoss inkl. Kehlgebälk in Abweichung von Artikel 29, um- und ausgebaut werden, auch wenn die zonengemässe Ausnützung überschritten ist, sofern und soweit der architektonische Ausdruck des Gebäudes weiterhin erhalten bleibt und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.<sup>5</sup>

## **D Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane**

---

<sup>5</sup> Absatz 7 Fassung vom 20. Mai 2014

Baukommission

**Art. 49** aufgehoben<sup>6</sup>

Bauverwalter

**Art. 50**<sup>7</sup> <sup>1</sup> Die Bauverwalterin oder der Bauverwalter erteilt die Baubewilligungen und die Ausnahmen von den Bauvorschriften, soweit nicht aufgrund besonderer Vorschriften eine andere Stelle zuständig ist.

<sup>2</sup> Ihr oder ihm obliegen die Pflichten der Baupolizeibehörde.

## ***E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen***

Widerhandlungen

**Art. 51** Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

Inkrafttreten

**Art. 52** <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

<sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Artikel 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.

---

<sup>6</sup> Fassung vom 18.11.2004

<sup>7</sup> Fassung vom 18.11.2004

## **Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom 21. Februar 1978

Publikation vom 11. Oktober 1978 und vom 25. April 1979 im Amtsblatt des Kantons Bern

Öffentliche Auflage des Baureglementes je 20 Tage vor und nach der Stadtratsitzung vom 13. Oktober 1978 bis 22. November 1978

Öffentliche Auflage des Baureglementes je 20 Tage vor und nach der Gemeindeabstimmung vom 28. April 1979 bis 9. Juni 1979

Erledigte Einsprachen: 6

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrung: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat von Nidau am 22. August 1978

Beschlossen durch den Stadtrat von Nidau am 14. Dezember 1978

### **Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Nidau**

am 20. Mai 1979 mit 1284 Ja  
287 Nein

Namens der Einwohnergemeinde Nidau

Der Präsident: Der Sekretär:

Hafner Monnier

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, den 20. September 1979

Der Gemeindeschreiber:

Monnier

### **Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion**

Genehmigt unter Vorbehalt des Beschlusses

vom 29. Oktober 1980

Baudirektion des Kantons Bern

Der Baudirektor:

Bürki

### Redaktionelle Anpassung an das Baugesetz 1985:

Durch Beschluss vom 29. November 1988 hat der Gemeinderat das Baureglement der Gemeinde Nidau vom 20. Mai 1979 gestützt auf Artikel 146 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 redaktionell und formell dem neuen Baurecht angepasst. Materielle Änderungen sind keine beschlossen worden (Öffentliche Auflage: 31.3 – 2.5.1989).

Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, den 8. Mai 1989

Der Gemeindeschreiber:

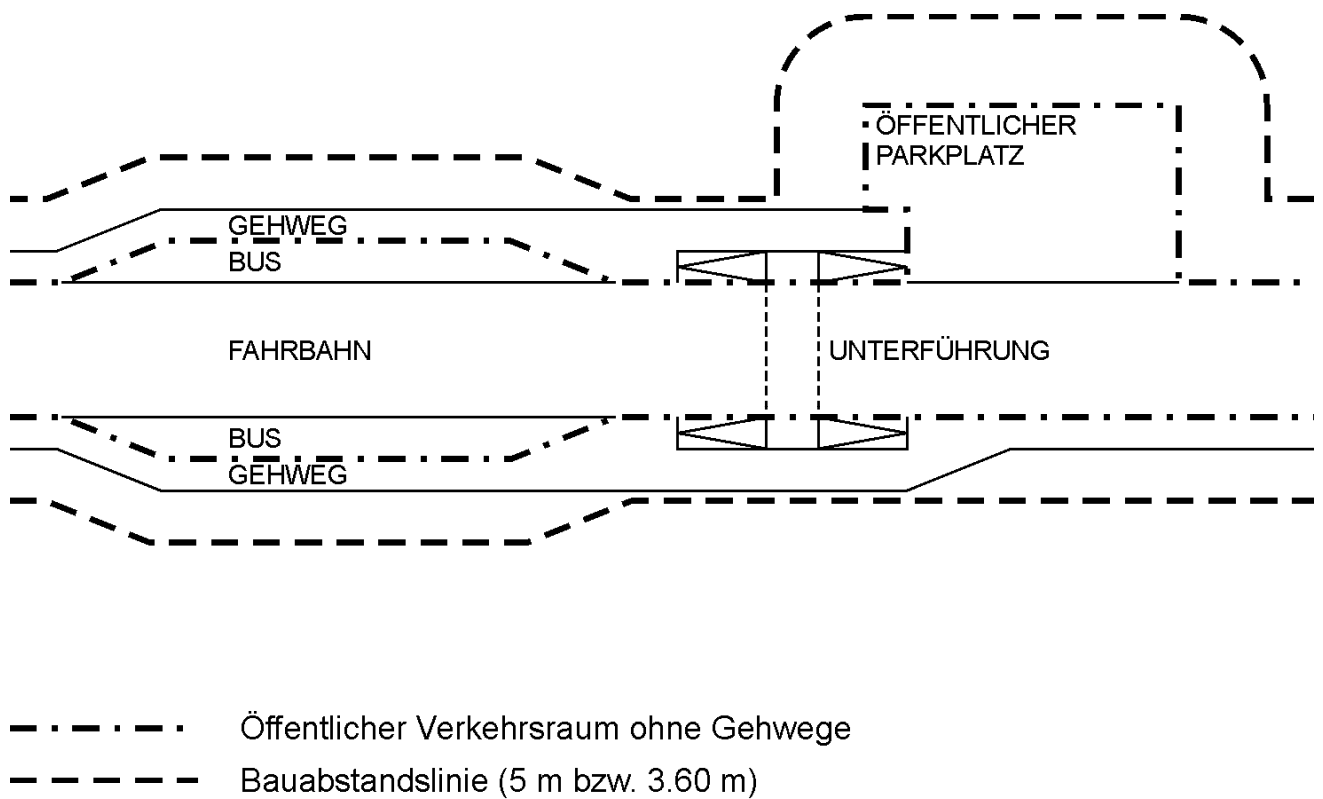
Monnier



# Anhang I

Grafische Darstellung der Abstandsberechnungen

## 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 17)

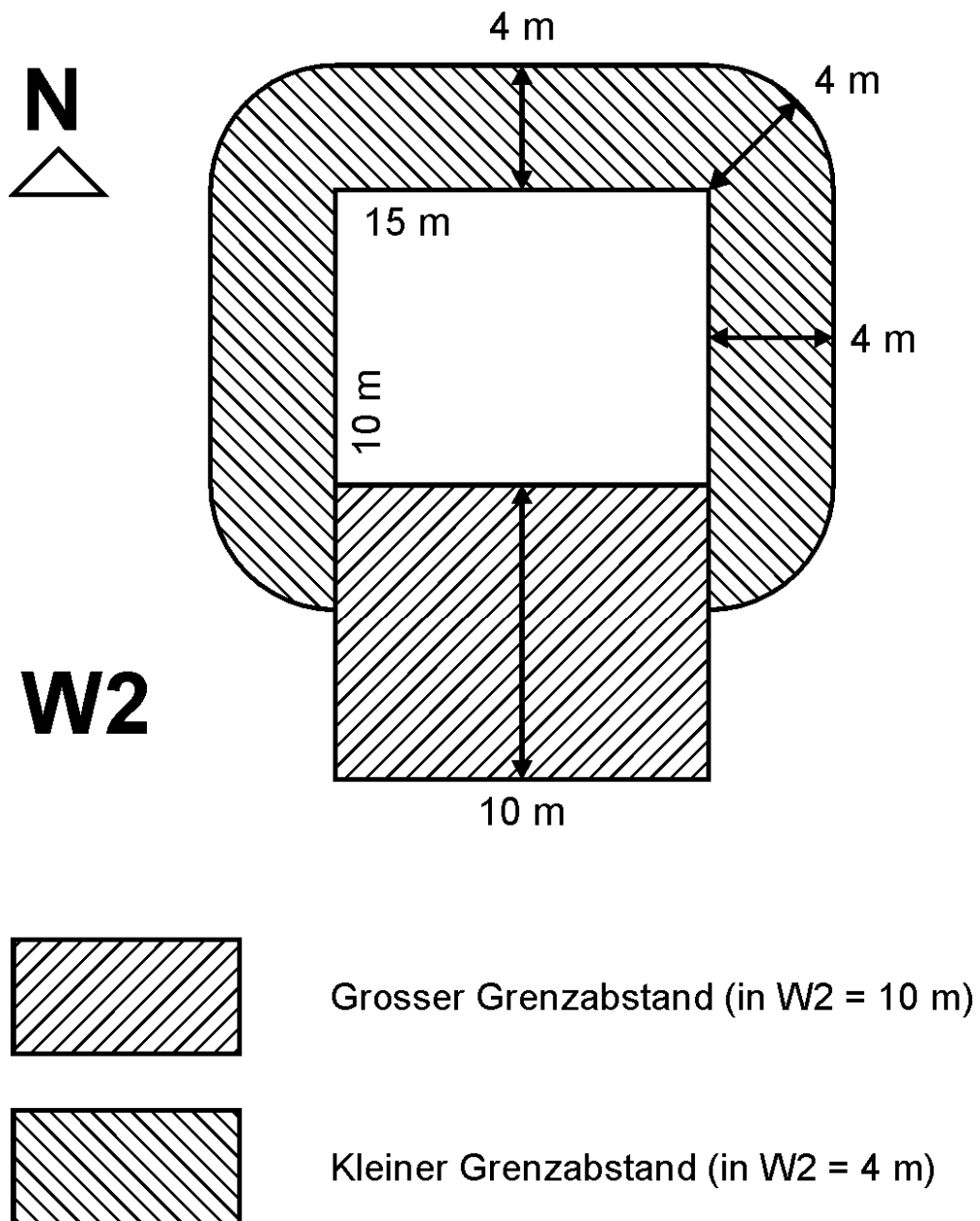


### Regel:

Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten öffentlichen Verkehrsraum ohne Gehwege aus gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

## 2. Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 20 -24)

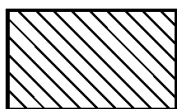
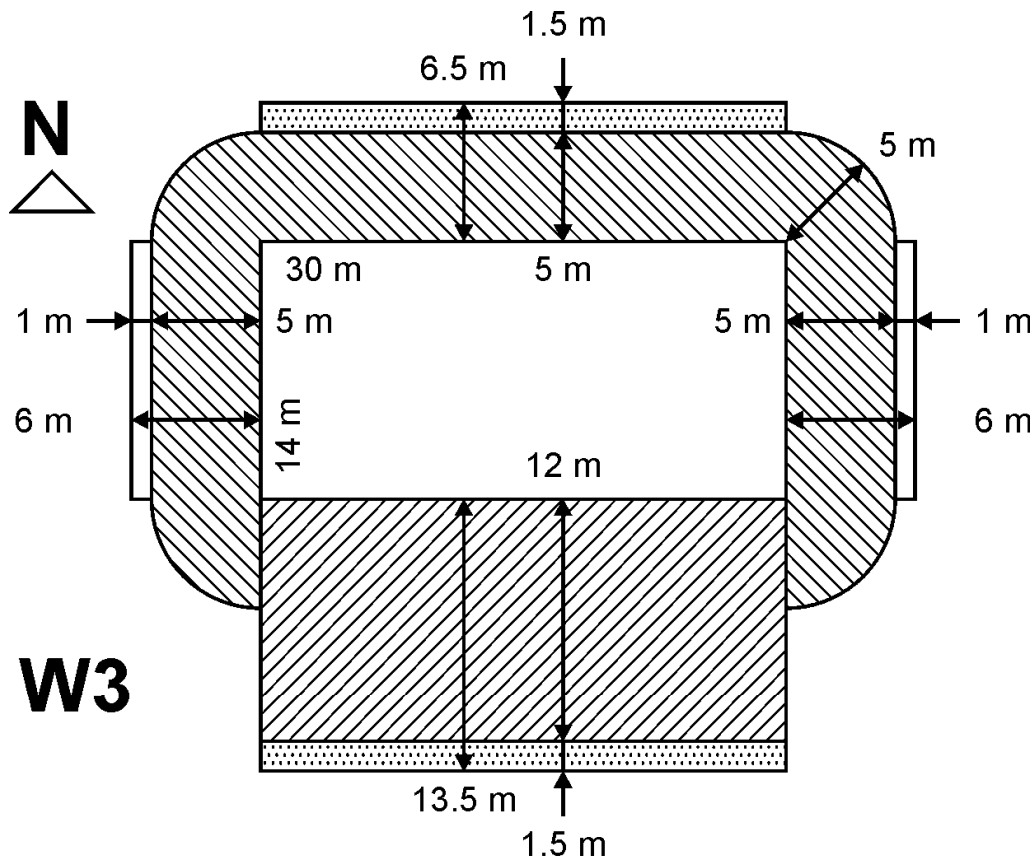
### 2.1 Gebäude ohne Merhlänge und Mehrbreite (Grundabstände)



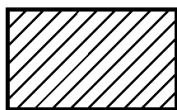
#### Regel:

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

**2.2 Gebäude mit Mehrlänge und Mehrbreite (Grundabstände zuzüglich Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag nach Art. 48)**



Kleiner Grenzabstand (Grundabstand in W3 = 5 m)

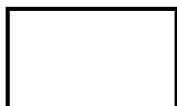


Grosser Grenzabstand (Grundabstand in W3 = 12 m)



Mehrlänge

gemäss Art. 48<sup>2</sup>



Mehrbreite

**Regel:**

Die schraffierten und die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

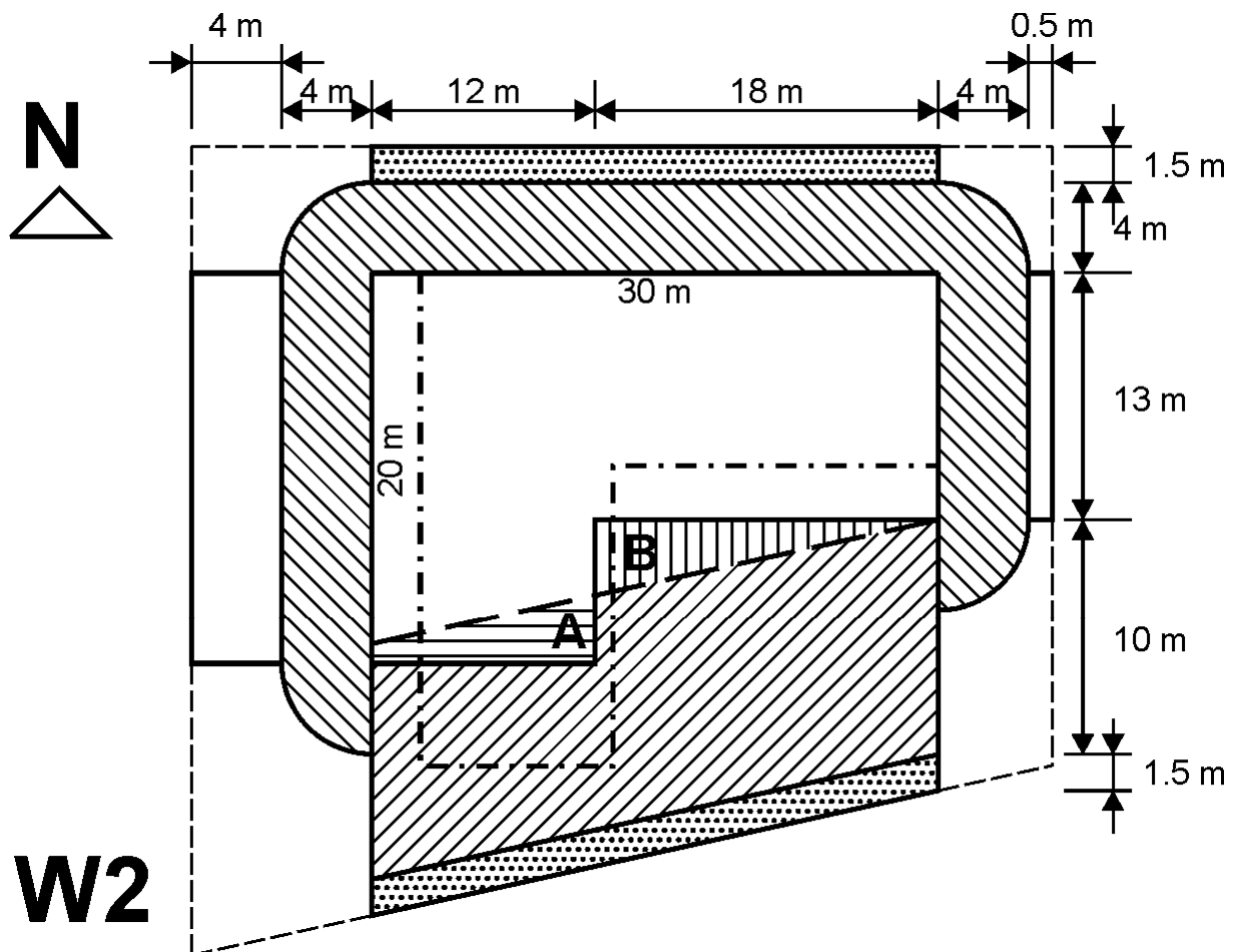
## 2.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe **gleichzeitig** bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.
- b) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen.
- c) Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- d) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der **Gesamtausdehnung** des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.
- e) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen, **dabei darf aber kein nach Art. 130 BauV unzulässiger Schattenwurf entstehen.**

### 2.3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Winkelbauten



- Parzellengrenze
- . - . - . mittlere Anstandslinie der Südfront
- - - - - Grundrissvariante

**Bemerkungen:**

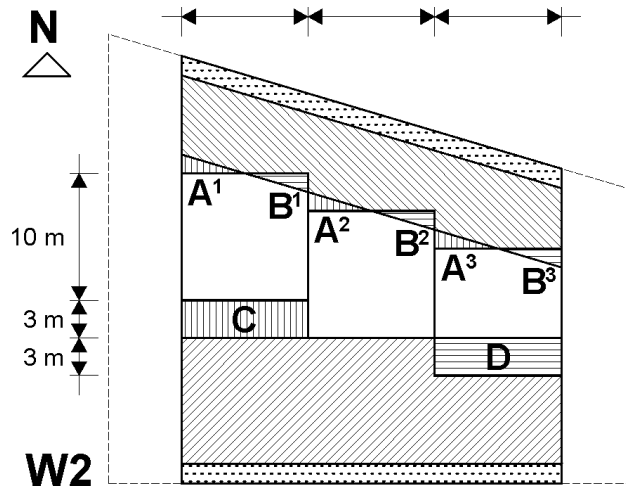
Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

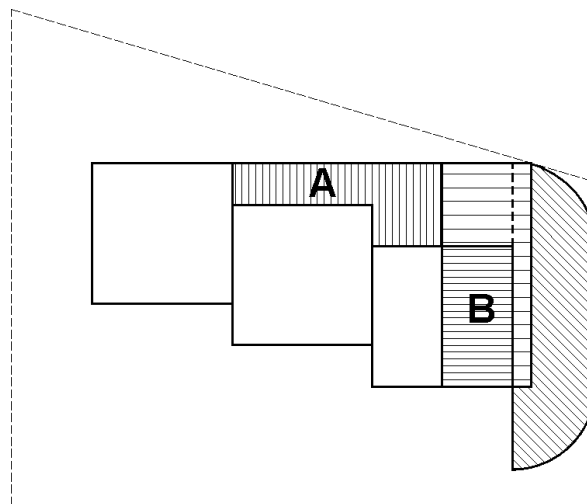
### 2.3.2 Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

#### Nördlicher und südlicher Grenzabstand



Fläche A<sup>1</sup> + A<sup>2</sup> + A<sup>3</sup> = Fläche B<sup>1</sup> + B<sup>2</sup> + B<sup>3</sup>/Fläche C = Fläche D

#### Seitlicher Grenzabstand

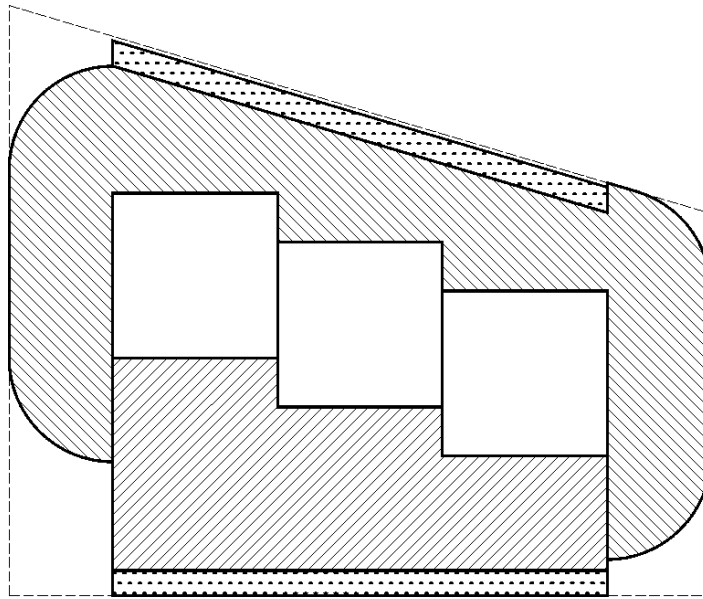


Fläche A = Fläche B

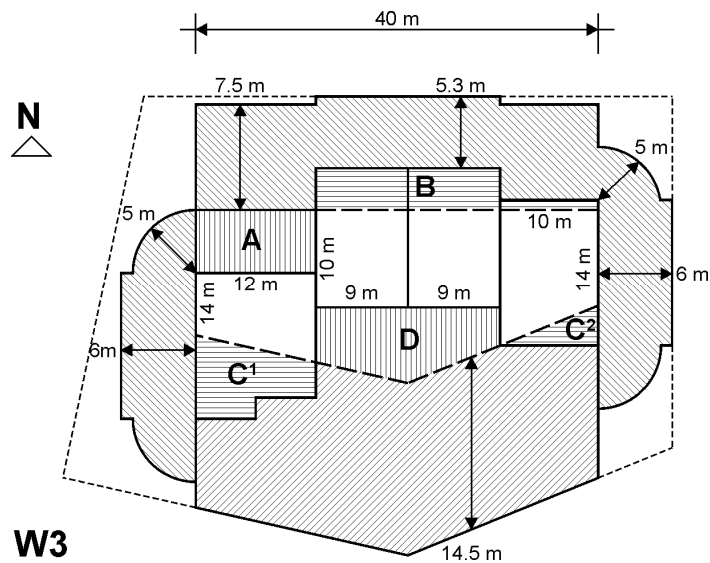
#### Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade des Gebäudeteiles B, Regel e) und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

## Zusammenzug



### 2.3.3 Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss



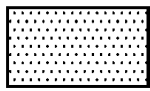
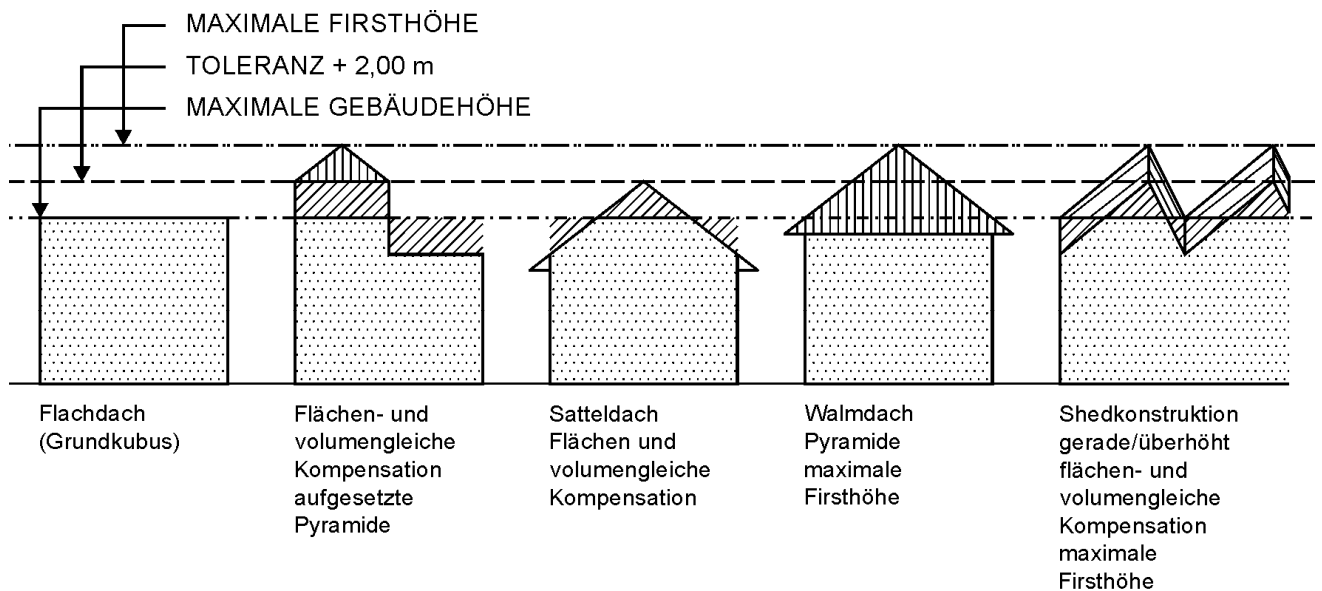
Fläche A = Fläche B (nördlicher Teil)

Fläche C1 + C2 = Fläche D (südlicher Teil)

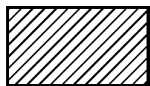
#### **Bemerkung:**

Für die Ermittlung der seitlichen Grenzabstände siehe „Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss“.

### 3. Bestimmung der Gebäudehöhe bei Gewerbe- und Industriebauten



anrechenbare Fassadenfläche



flächengleiche Kompensation in der Fassade

#### Regel:

Es gelten eine **maximale Gebäudehöhe** und eine **maximale Firsthöhe** für Schrägdächer, überhöhte Shedkonstruktionen usw. Dieser höchste Punkt darf nirgends in der Fassade direkt in Erscheinung treten. Die Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2.00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade.)



## **Anhang II**

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 10. Mai 1988

### **A. Bau- und Planungsrecht**

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979

Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974

Verordnung über Investitionshilfe für Berggebiete vom 9. Juni 1975

Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974

Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985

Bauverordnung (Vollziehungsverordnung zum Baugesetz) vom 6. März 1985

Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970

Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970

Dekret über die Umlegung von Baugebiet und die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985

Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1970

Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke vom 13. Februar 1973

Kreisschreiben Nr. B 1 der kantonalen Baudirektion vom 26. Januar 1987; Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Kreisschreiben Nr. B 2 der kantonalen Baudirektion Bern vom 20. Februar 1987; Baupolizei; Richtlinien zur Behandlung einiger Sonderfälle

### **B. Strassenbaurecht**

Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960

Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964

Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961

Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 mit Änderung vom 6. November 1974

Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985

Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985

Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979

### **C. Wasserrecht**

Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971

Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 mit Änderung vom 6. November 1974  
Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983  
Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 mit Teilrevision vom 6. Dezember 1974 und 6. Juni 1971  
Vollziehungsverordnung zum Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951  
Dekret über die Staatsbeiträge an die Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie die Wasserversorgung vom 7. Februar 1973  
Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen und Abwasseranlagen vom 4. Januar 1952  
Verordnung betreffend Verankerung im öffentlichen und privaten See- und Flussgrund vom 5. Juni 1962  
Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877 / 27. März 1953  
Gesetz über den Unterhalt und die Korrektur der Gewässer (Wasserbaupolizeigesetz) vom 3. April 1857 mit Änderung vom 26. Mai 1963  
Verordnung betreffend Bezeichnung der öffentlichen Gewässer und der unter öffentlicher Aufsicht stehenden Privatgewässer vom 15. Mai 1970

#### **D. Natur- und Heimatschutz**

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966  
Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972  
Verordnung betreffend den Schutz und die Erhaltung von Naturkörpern und Altertümern im Kanton Bern vom 20. Dezember 1929  
Gesetz über die Erhaltung der Kunstsaltümer und Urkunden vom 16. März 1902  
Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969  
Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 29. März 1972

#### **E. Land- und Forstwirtschaft**

Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951  
Einführungsgesetz zum EGG vom 23. November 1951 mit Änderungen vom 6. Juni 1970  
Meliorationsgesetz vom 26. Mai 1963  
Bundesgesetz über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902  
Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973  
Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974  
Dekret über die Kostenteilung zwischen Waldeigentümern und Staat sowie über Staatsbeiträge an das Forstwesen vom 8. Februar 1973

#### **F. Gewerbegesetzgebung**

Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. März 1973  
Bundesgesetz über die Kranken- und Unfallversicherung vom 13. Juli 1911  
Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964  
  
Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971

Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969

Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972

Gesetz über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken vom 11. Februar 1982

Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962

Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966

### **G. Feuerpolizei**

Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971

Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976

Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

Wegleitung für Feuerpolizeivorschriften der Vereinigung kantonalschweizerischer Feuerversicherungsanstalten

### **H. Privates Bau- und Pflanzrecht**

Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch

### **I. Gemeindewesen**

Gemeindegesezt vom 20. Mai 1973

Gemeindevorordnung vom 30. November 1977

Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920

### **K. Verfahren, Rechtspflege**

Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943

Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968

Bundesgesetz über das Verwaltungsstrafrecht vom 22. März 1974

Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 22. Oktober 1961

Gesetz über die Grundsätze des verwaltungsinternen Verfahrens vom 7. Juli 1970

Dekret über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 11. Februar 1970

Verordnung über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 15. Mai 1970

Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930

Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

### **L. Zivilschutz**

Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962

Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 24. März 1964

Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963

Verordnung des Bundesrates über bauliche Massnahmen des Zivilschutzes vom 15. Mai 1964

Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

### **M. Umweltschutz**

Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983

Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985

Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986

Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986

Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986

Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung; Entwurf vom Mai 1986

rm0014s\_Baureglement