



Baurechtliche Grundordnung

Vom 31. Oktober 2005

Baureglement der Stadt Burgdorf

Stand 09. Mai 2019

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Anhänge
- Landschaftsinventarplan
- Nutzungskonzept für die Altstadt und Umgebung
- Hochhausstudie

Impressum

Verfasser ecoptima ag, Bern

Team
Baureglement

- Yvonne Urwyler, Leiterin Stadtentwicklung, Burgdorf
- Marisa Ruoss, Projektleiterin Stadtplanung, Burgdorf
- Susanne Szentkuti, Projektleiterin Mobilität, Energie, Umwelt, Burgdorf
- Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung ab Sept. 2014, Burgdorf
- Stefan Eichenberger, Projektleiter Mobilität, Energie, Umwelt ab März 2015, Burgdorf
- Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
- Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

Gebrauchsanweisung	7
1. Grundlegendes zum Baureglement	10
Art. 11 Ziel und Zweck.....	10
Art. 12 Geltungsbereich und Bedeutung.....	10
Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen	11
Art. 14 Vorbehalt anderer Vorschriften	11
2. Zur Qualität des Bauens	12
Art. 21 Baugestaltung	12
Art. 22 Aussenraumgestaltung	12
Art. 23 Reklamen und Plakatierung	13
Art. 24 Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung	14
Art. 25 Ökologischer Ausgleich	14
Art. 26 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung.....	15
Art. 27 Energie (Gemeinsames Heizwerk)	16
Art. 28 Sichtbare Antennenanlagen.....	16
3. Die Grenzen des Bauens	18
Art. 31 Bauweise	18
Art. 32 Bauabstände.....	18
Art. 33 Gebäudeabstand	21
Art. 34 An- und Nebenbauten.....	22
Art. 35 Unterirdische Bauten	22
Art. 36 Vorspringende Bauteile.....	23
Art. 37 Gebäudeabmessungen.....	23
Art. 38 Geschosse, Dachausbau und Attika	26
Art. 39 Ausnützung und Wohnanteil	28
4. Bauzonen und ihre Bestimmungen	30
Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen	30
Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen	36
Art. 43 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	38

Art. 44 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	40
Art. 45 Übergangsnutzungen.....	41
Art. 46 Grünzone	41
Art. 46a Ensembleschutzzone.....	42
Art. 47 Landwirtschaftszone	43
Art. 48 Bahnareale.....	43
5. Besondere baurechtliche Ordnungen	45
Art. 51 Zonen mit Überbauungsordnung	45
Art. 52 Zonen mit Planungspflicht.....	45
ZPP 1 «KEB»	47
ZPP 2 «Zeughausareal».....	48
ZPP 3 «Mega Center».....	49
ZPP 4 «ESP Nord».....	49
ZPP 5 «Typon»	50
ZPP 6 «Einunger Nord»	51
ZPP 7 «Localnet».....	51
ZPP 8 «Gribi Ost»	52
ZPP 9 «Strandweg»	53
ZPP 10 «Bucherareal»	53
ZPP 11 «Farbwegareal».....	54
ZPP 12 «Bahnhof»	55
ZPP 13 «Bahnhofplatz».....	56
ZPP 14 «ESP Süd» (Perimeter reduziert)	57
ZPP 15 «Suttergut Nord»	57
ZPP 16 «Suttergut Süd-West»	58
ZPP 17 «Suttergut Süd-Ost»	60
ZPP 18 «Gribiareal»	61
ZPP 19 «Areal Hunyadigässli»	61
ZPP 20 «Milkaareal»	62
ZPP 21 «Hechlergässli»	63
ZPP 22 «Schafrothareal»	63
ZPP 23 «Grabenstrasse»	64
ZPP 24 «Wöschhusmatte»	65

ZPP 25 «Alpina»	65
ZPP 26 «Buchegg»	66
ZPP 27 «Bahnhof Steinhof»	66
ZPP 28 «Heubach»	67
ZPP 29 «Bernstrasse»	69
ZPP 30 «Oberdorf»	69
ZPP 31 «Thunstrasse»	70
ZPP 32 «Einschlagweg»	71
ZPP 33 «Geissrütli»	71
6. Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete	73
Art. 61 Allgemeines	73
Art. 62 Ortsbildschutzgebiete	74
Art. 62a Strukturgebiete.....	77
Art. 63 Landschaftsbildgebiete	80
Art. 64 Naturgebiete	81
Art. 65 Gewässerraum.....	82
Art. 66 Begrünung des öffentlichen Raums	83
7. Gebiete und Objekte im Zonenplan 2	84
Art. 71 Bedeutung	84
Art. 72 Gefahrengebiete	84
8. Schlussbestimmungen	87
Art. 81 Inkrafttreten.....	87
Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2	89
Erläuterungen zum Zonenplan 2	89
Beilage III Nachbarrechtliche Bestimmungen Art. 79 und 79a-o Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch EG-zZgB.....	95
Art. 79 [Fassung vom 7.6.1970]	95
Art. 79a [Eingefügt am 7.6.1970].....	95
Art. 79b [Eingefügt am 7.6.1970].....	96
Art. 79c [Eingefügt am 7.6.1970].....	96

Art. 79d	[Eingefügt am 7.6.1970].....	96
Art. 79e	[Eingefügt am 7.6.1970].....	97
Art. 79f	[Eingefügt am 7.6.1970].....	97
Art. 79g	[Eingefügt am 7.6.1970].....	97
Art. 79h	[Eingefügt am 7.6.1970].....	98
Art. 79i	[Eingefügt am 7.6.1970].....	98
Art. 79k	[Eingefügt am 7.6.1970].....	99
Art. 79l	[Eingefügt am 7.6.1970].....	99
Art. 79m	[Eingefügt am 7.6.1970].....	100
Art. 79n	[Eingefügt am 7.6.1970].....	100
Art. 79o	[Eingefügt am 7.6.1970].....	100

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 1	Im Zonenplan sind – flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet – die einzelnen Nutzungszonen festgelegt. Zusätzlich sind Gebiete mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen oder Zonen mit Planungspflicht) und Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen (Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete) dargestellt.
Baureglement	Das Baureglement liefert zu den Zonenplaninhalten die allgemein geltenden – also auch für das Grundeigentum verbindlichen – Bestimmungen für das Bauen.
Zonenplan 2	Der Zonenplan 2 enthält (vgl. dazu auch Beilage I) <ul style="list-style-type: none"> – grundeigentümergebundene Planungen, die teilweise 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 1, Zonenplan 2 und Baureglement bilden die kommenden Richtpläne; sie sind behördenverbindlich und zumindest für grössere Planungsaufgaben unentbehrlich.
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 Grundlagenbescheid 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.
Besitzstands-garantie	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.

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 1, Zonenplan 2, Baureglement mit Kommentar und Beilage bilden zusammen das „Handbuch bauen, gestalten und nutzen in Burgdorf“.

1. Grundlegendes zum Baureglement

Art. 11 Ziel und Zweck

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.

Art. 12 Geltungsbereich und Bedeutung

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet; es bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 die baurechtliche Grundordnung.

² Wo die Stadt eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzende rechtliche Grundlage anwendbar.

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 Förderung 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 Zonenplan 2 sind die grundeigentümergebundenen und die behördenverbindlichen Festlegungen dargestellt.

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

³ Beim Erlass einer besonderen baurechtlichen Ordnung sind die in der baurechtlichen Grundordnung sowie die Inhalte und Grundsätze der Richtpläne und technischen Berichte der Stadt zu beachten.

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.

Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen

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.

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 40% (Beschluss Gemeinderat vom September 2013).

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 Vorbehalt anderer Vorschriften

¹ Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Bau-reglement übergeordnet.

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

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.

Vgl. Art. 667 bis 712 ZGB sowie Art. 79 und 79a bis o EGzZGB in Beilage III.

2. Zur Qualität des Bauens

Art. 21 Baugestaltung

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.

Art. 22 Aussenraumgestaltung

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,

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.

- den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen, Vorplätzen, Vorgärten und Einfriedungen,
- die Begrünung, d.h. die Erhaltung oder Pflanzung von Hecken, Hochstammbäumen, 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.

Art. 23 Reklamen und Plakatierung

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.

Vgl. dazu auch Art. 66 BR Begrünung des öffentlichen Raumes.

Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen 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 einschränken oder verbieten.

Art. 24 Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung

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 64a 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.

Art. 25 Ökologischer Ausgleich

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.

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.

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 unbebauten 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 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung

¹ Die Stadt öffnet einen Fonds zur qualitätsvollen 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 Gestaltungsaufgaben finanzieren.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in Richtlinien.

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. 61ff BR) sowie die Objekte des Bauinventars und weiterer übergeordneter Inventare. Diese sind im Zonenplan 2 dargestellt.

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

Art. 27 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

¹ In Gesamtüberbauungen, Neubaugebieten oder wenn mehr als 6 Wohnungen im Rahmen einer Gesamtplanung erstellt werden, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

³ Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben in Gesamtüberbauungen, Neubaugebieten oder mit mehr als 6 Wohnungen,

- die bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind;
- die einen MINERGIE-P Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzen.

Art. 15 KEnG

Art. 28 Sichtbare Antennenanlagen

¹ Als sichtbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und andere Datenübertragung dienen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden, visuell wahrgenommen werden können und entweder nach dem Baubewilligungsdekret (BewD; BSG 725.1) bewilligungspflichtig oder nach Artikel 11 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) meldepflichtig sind.

² Sichtbare Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Ortsbild nicht stören.

³ Sichtbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen A 12m, A 18m und A 20m sowie der ÜO IV Industrie Buchmatt und die ÜO XXII Ziegelgut – zu erstellen. Bestehende Standorte sind in der Regel vorzuziehen.

Mit der Bestimmung, wonach bestehende Standorte vorzuziehen sind, gilt eine Koordinationspflicht.

⁴ In der Ensembleschutzzone, in Ortsbildschutz-, Landschaftsbild- und Naturgebieten sowie bei Baudenkmalern sind sichtbare Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der zuständigen Fachstelle, dem Bau einzelner sichtbarer Antennen zustimmen, wenn das übergeordnete Recht dies zwingend erfordert und die Störung der Schutzziele auf ein Minimum reduziert ist, oder wenn Antennen sehr zurückhaltend gestaltet sind.

⁵ In den übrigen Bauzonen sind sichtbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Absatz 3 möglich ist und eine Versorgung ohne sichtbare Antennenanlage nicht zumutbar ist. Es ist eine möglichst unauffällige, dezentrale Versorgung bei kleiner Sendeleistung anzustreben. Standorte in Wohnzonen sind besonders zu meiden.

⁶ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Als Fachstellen gelten die kantonale Denkmalpflege oder der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA).

Die unauffällige Gestaltung bezieht sich insbesondere auf die Massstäblichkeit, die Anordnung und die Farbigkeit. Die Antennen sind möglichst unauffällig an bestehenden baulichen Elementen anzubringen.

3. Die Grenzen des Bauens

Art. 31 Bauweise

¹ Im Ortsbildschutzgebiet O I 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.

Vgl. dazu Art. 32ff, 42 und 63 BR. In der Altstadt (Ober- und Unterstadt) werden die Hauptgebäude mit einer Brandmauer zusammengebaut.

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.

Art. 32 Bauabstände

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.

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 m

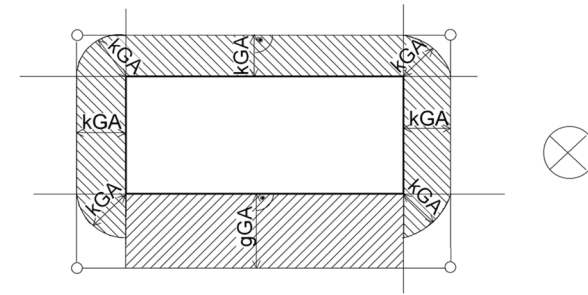
Zum öffentlichen Verkehrsraum gehören auch die Trottoirs.

Vorbehalten bleibt die Erteilung einer Wasserbaupolizeibewilligung gemäss Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

² Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie gegenüber Zonengrenzen zum Nichtbaubereich (Grünzonen und Landwirtschaftszonen) sind die gleichen Grenzabstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

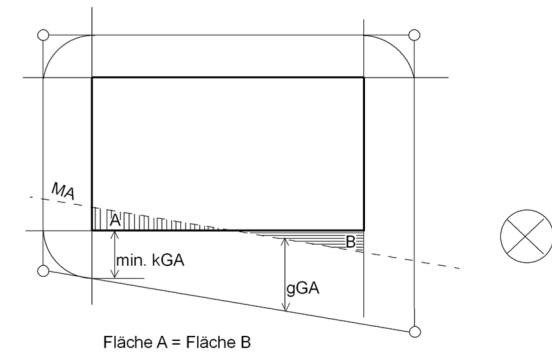
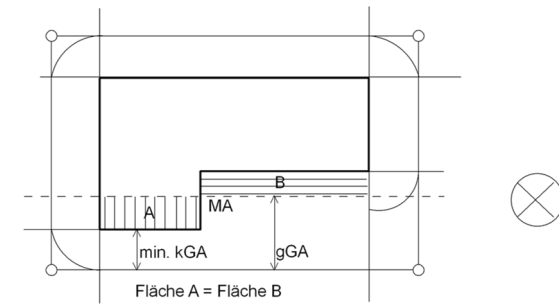
³ Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

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.



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

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. Zur Grundstücksgrenze muss mindestens der kleine Grenzabstand eingehalten sein.

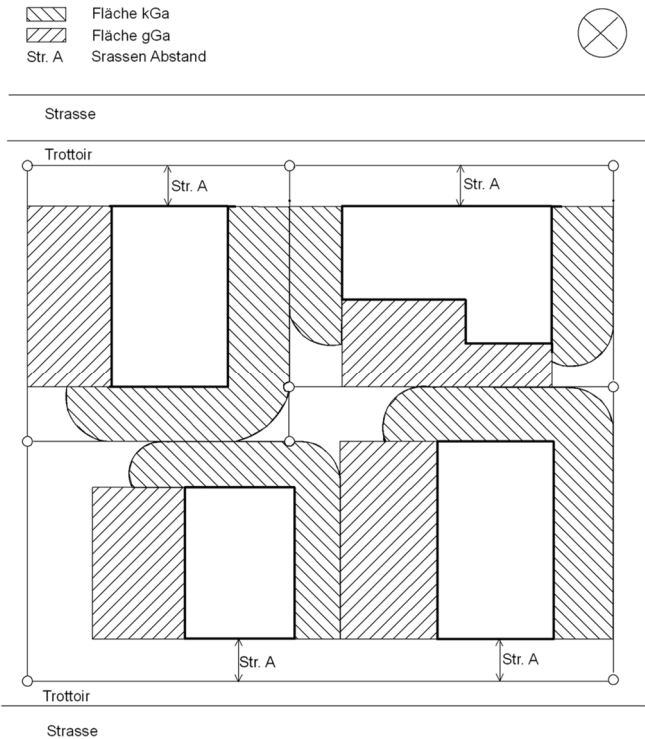


Art. 33 Gebäudeabstand

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.



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

Art. 34 An- und Nebenbauten

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.

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.

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

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.

Art. 35 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind in der Regel vollständig vom Erdbreich 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. 66 BR nicht verunmöglichen.

³ Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

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 Einstellhalle durch Gartenpflanzen, Sträucher und kleine Hochstammbäume setzt eine minimale Erdüberdeckung von 0.60 m voraus.

Art. 36 Vorspringende Bauteile

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.

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.

Art. 37 Gebäudeabmessungen

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.

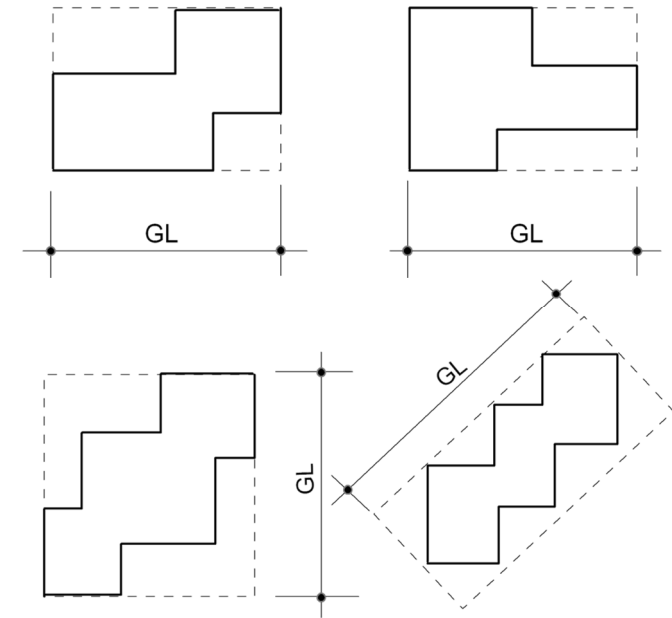
Vorspringende Bauteile sind z.B. Vortreppen, Balkone (auch abgestützt), Veranden oder Erker. Wenn vorspringende Bauteile mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z.B. durchgehende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenzabstand einzuhalten. Bezüglich Vordächer vgl. Abs. 3.

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

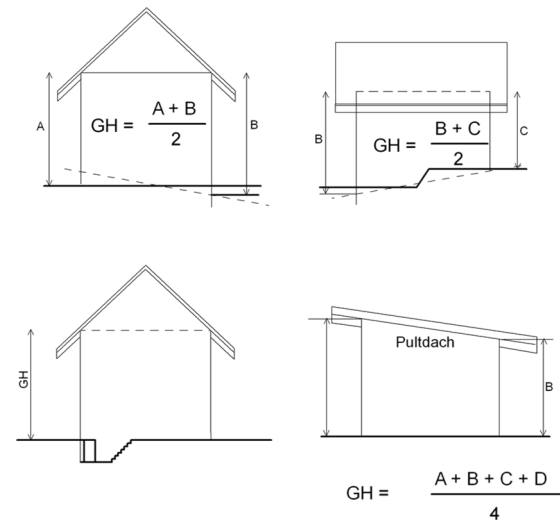
Vgl. dazu:

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

² Die Gebäudelänge (GL) wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt. Bei unregelmässigen Grundrissen gilt das kleinste umschreibende Rechteck als Gebäudemass.

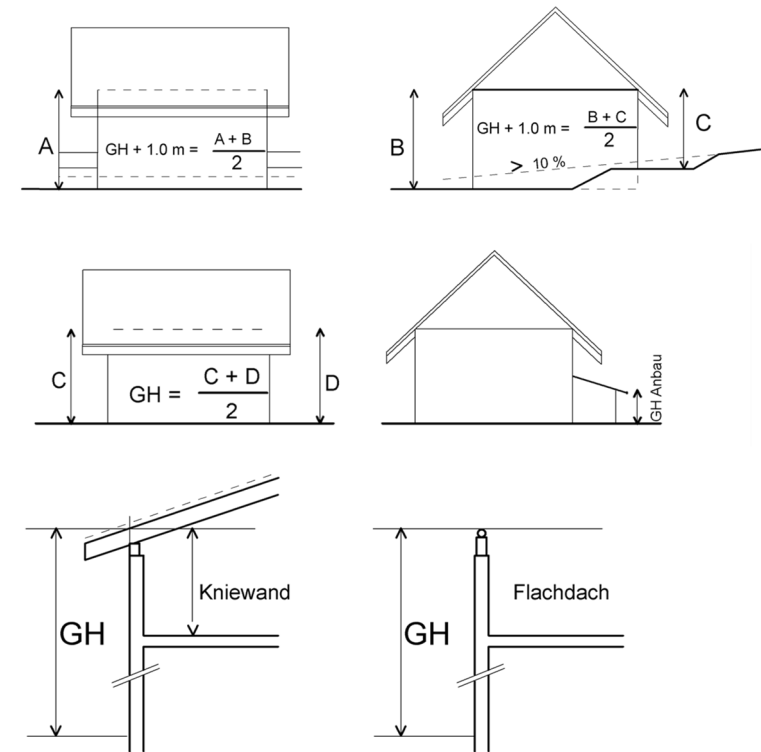


³ Als Gebäudehöhe (GH) gilt auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen. Gemessen wird an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden, bzw. vom fertigen Terrain, sofern dieses tiefer liegt (gem. Art. 97 Abs. 2 und 3 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit 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.

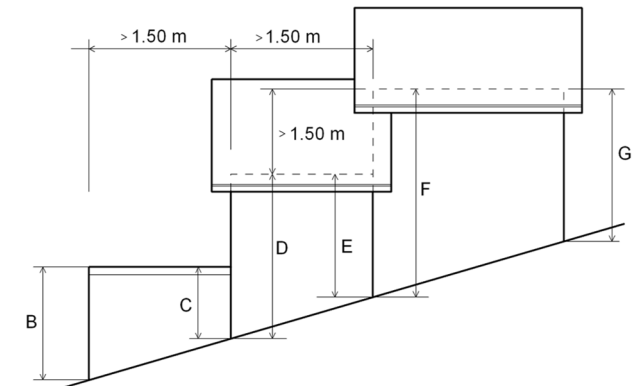


⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe MH von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 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.



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).



Gewachsenes oder fertiges
(sofern tieferes) Terrain

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

Art. 38 Geschosse, Dachausbau und Attika

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.

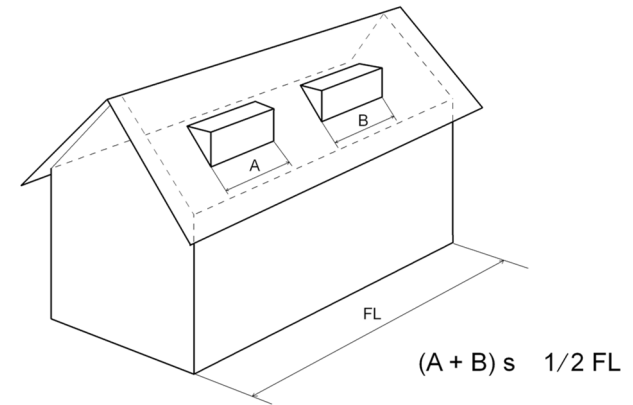
³ Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist.

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.

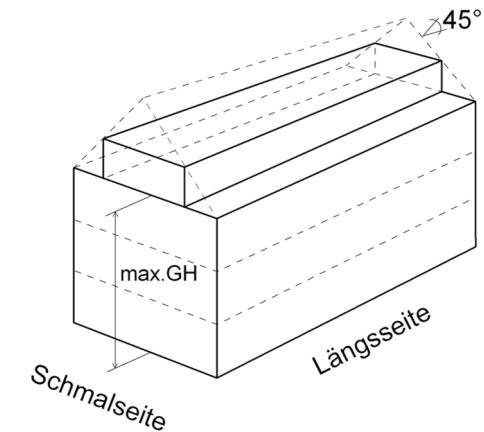
Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschoszahl für das Siedlungsbild entscheidend, d.h. in der Wohnzone 2 treten somit talseits nur 2 Geschosse in Erscheinung; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Art. 37.6 BR.

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.

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, Ortsbildschutz- und Strukturgebieten oder von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar.



⁶ Auf Flachdächern kann zusätzlich zur maximalen Geschosshöhe und Gebäudehöhe 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.



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.

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.

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

Art. 39 Ausnützung und Wohnanteil

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.

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

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 Baubewilligungsbehörde beigezogen.

³ Nicht anrechenbare Räume dürfen höchstens eine Fensterfläche von 5% der Bodenfläche dieser Räume aufweisen.

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.

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 Wohnanteilskataster. Die Bauherrschaften haben mit der Baueingabe nachzuweisen, dass der minimale Wohnanteil über ein oder mehrere Gebäude eingehalten wird.

4. Bauzonen und ihre Bestimmungen

Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen

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

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES	
Wohnzone 2 W2 Wohnzone 3 W3	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Stilles Gewerbe – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 	≥ 60% ²	II ²	<i>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.</i>
Mischzone 3a M 3a	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) – Kulturelle Nutzungen – Gastgewerbe – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 	≥ 30% ²	III	<i>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.</i>
Mischzone 3b M 3b	<ul style="list-style-type: none"> – 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 wohngygienisch gute Verhältnisse sicherzustellen. – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 		III	<i>In dieser Zone wird eine vielfältige Nutzungsmischung (Arbeiten, Kultur, Freizeit, Gastgewerbe und Wohnen) angestrebt.</i>

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES	
Mischzone 4 M 4 und Mischzone 5 M 5	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten³ (Verkauf, Dienstleistungs- betriebe und mässig störendes Ge- werbe; d.h. Nutzungen, die das ge- sunde Wohnen nicht wesentlich beein- trächtigen) – Kulturelle Nutzungen – Hotel- und Gastgewerbebetriebe – Im Bahnhofquartier (Strukturgebiet SIV) sind strassenseitig orientierte Räume im Erdgeschoss einer publi- kumsattraktiven Nutzung vorbehalten. – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 	<p>≥ 30%² (Ausnahme bei Hotel- und Verwal- tungsnutzung sowie in der ZPP Nr. 2)</p>	III	<i>Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kunden- verkehr.</i>
Mischzone Altstadt M A	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbe- triebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als mässig stören) – Kulturelle Nutzungen – Hotel- und Gastgewerbebetriebe, so- fern sie nicht mehr als mässig stören. Mehr als mässig störend und somit unzulässig sind Betriebe <ul style="list-style-type: none"> - mit einer generellen Überzeitbewil- ligung für die Nächte Sonntag/Mon- tag bis Mittwoch / Donnerstag, - mit einer generellen Überzeitbewil- ligung für die anderen Nächte, wenn sie über kein Fumoir verfü- gen, - mit einer Aussenbewirtung der Gäste länger als bis 00.30 Uhr, - welche im Freien Musik abspielen oder ein Unterhaltungsangebot darbringen 		III	<i>Die Mischzone Altstadt M A umfasst die Liegenschaften entlang der Schmieden-, Hohen-, und der Metzgergasse. Es gilt das vorherrschende Nutzungsmass (vgl. Art. 42 BR).</i>

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES
Mischzone Altstadt Kultur M AK	<ul style="list-style-type: none"> - die über keine Lärmschutzschleuse verfügen - Der öffentliche Zugang zu den Gastgewerbebetrieben hat von der Schmiedengasse bzw. von der Hohengasse oder Metzgergasse her zu erfolgen. - Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. - Strassenseitig orientierte Räume im Erdgeschoss sind einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. 		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen) - Kulturelle Nutzungen - Hotel- und Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören. Mehr als geringfügig störend und somit unzulässig sind Betriebe, <ul style="list-style-type: none"> - mit einer generellen Überzeitbewilligung oder mit einer Überzeitbewilligung für mehr als zehn frei wählbare Anlässe pro Jahr, - mit einer Aussenbewirtung der Gäste länger als bis 22.00 Uhr (von Mai bis September: bis 00.30 Uhr), - welche im Freien Musik abspielen oder ein Unterhaltungsangebot darbringen, - die über keine Lärmschutzschleuse verfügen - die über kein Fumoir verfügen. 		III

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES
	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 		
Mischzone Altstadt Wohnen M AW	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen) – Kulturelle Nutzungen – Hotel- und Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören. Mehr als geringfügig störend und somit unzulässig sind Betriebe, <ul style="list-style-type: none"> - mit einer generellen Überzeitbewilligung oder mit einer Überzeitbewilligung für mehr als zehn frei wählbare Anlässe pro Jahr, - mit einer Aussenbewirtung der Gäste länger als bis 22.00 Uhr (von Mai bis September: bis 00.30 Uhr), - welche im Freien Musik abspielen oder ein Unterhaltungsangebot darbringen, - die über keine Lärmschutzschleuse verfügen - die über kein Fumoir verfügen. – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. – In der Mühlegasse sind strassenseitig orientierte Räume im Erdgeschoss einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. 	≥50%	II
Arbeitszonen A 12 m, A 18m, A 20m;	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeiten (Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur sowie Personalrestaurants) 	Wohnen nur für standortgebundenes Personal	

Die Bezeichnungen A 12 m, A 18m und A 20m verweisen auf die für die Arbeitszonen entscheidende maximale Gebäudehöhe (vgl. Art. 42 BR).

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES	
1) Allgemeine Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zu den in den einzelnen Arbeitszonen zulässigen Nutzungen zugehörige Verkaufsräume sind bis maximal 20 Prozent der Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig. – Mit Ausnahme der A 12m bei der ehemaligen Ziegelei Schachtler, sind in den Arbeitszonen folgende stark störende Nutzungen ausgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> – Bauschuttrecycling – Autoabbruchbetriebe und dergleichen, sowie – Wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe 			<p><i>Personalrestaurants dürfen während den Tagesarbeitszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich sein, sofern sie die übrigen Voraussetzungen nach der Gastgewerbegesetzgebung erfüllen.</i></p> <p><i>Entsprechend der Voraussetzung, wonach die Verkaufsräume zu den nach der jeweiligen Zonenumschreibung konformen Bearbeitungs-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben (vgl. dazu auch die besonderen Bestimmungen zu den einzelnen Arbeitszonen) zugelassenen Nutzungen gehören müssen, dürfen dort zur Hauptsache nur die eigenen Produkte und Dienstleistungen angeboten werden. Die Verkaufsnutzung darf nur Nebennutzung sein.</i></p>
2) Besondere Bestimmungen zu den einzelnen Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die folgenden Lärmempfindlichkeitsstufen: <ul style="list-style-type: none"> A 12m A 12m Ziegelei Schachtler A 18m A 20m – Im Weiteren sind in den einzelnen Arbeitszonen die folgenden Nutzungsarten zulässig resp. ausgeschlossen: 		<ul style="list-style-type: none"> III IV IV IV 	

	Nutzungsart		Wohnanteil	ES
	Eigenständige Dienstleistungs- betriebe, Forschung	Logistik	Das Umfeld mit anderen Emissionen als Lärm beeinträchtigende Nutzungen	
a) A 12m	zulässig	ausgeschlossen	ausgeschlossen	
b) A 12m (ehemalige Ziegelei Schachtler)	ausgeschlossen	zulässig	zulässig	
c) A 18 m	ausgeschlossen	ausgeschlossen	zulässig ⁵	
d) A 20m	zulässig	zulässig	ausgeschlossen	

Als Nutzungen, welche das Umfeld durch andere Emissionen als Lärm beeinträchtigen, gelten Abbau- und Materialentnahme sowie Vorhaben, die zu ähnlichen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe oder Wohnungen führen wie Zwischenlagern von Bauschutt oder ähnlich staubigen Materialien, Abfallsortierung, oder Abfallsammelstellen.

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, Äussere 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 sowie die Gebiete im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sind Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG.

⁴ Als Sexgewerbe gelten Prostitution, Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches.

⁵ Zulässig sind alle das Umfeld mit anderen Emissionen als Lärm beeinträchtigende Nutzungen, die nicht anderen Vorschriften widersprechen.

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.

² Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung oder in Zonen mit Planungspflicht gelten die festgelegten Nutzungsmasse gemäss Art. 52 BR.

Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen

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

	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	GZ	AZ max.
Wohnzone 2 W 2	4.0	10.0	35	7.0	2	0.5
Wohnzone 3 W 3	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	–

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 = Geschosszahl (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. Eine Gebäudehöhe von 20 m erlaubt eine bessere Durchmischung von Normalgeschossen und überhohen Geschossen oder gibt zusätzliche Flexibilität zur Realisierung von überhohen Geschossen.

	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	GZ	AZ max.
Mischzone Altstadt Kultur MAK	x ¹	–	–	x ¹	x ¹	–
Mischzone Altstadt Wohnen MAW	x ¹	–	–	x ¹	x ¹	–
Arbeitszone A 12m	3.6 ²	–	–	12.0 ³	–	–
Arbeitszone A 18m	min. 4.0 ⁵	–	–	18.0	–	–
Arbeitszone A 20m	min. 4 ⁵	–	–	20.0	–	–

¹ Baupolizeiliche Masse der vorherrschenden Bebauung.

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 1/2 Gebäudehöhe plus 3.0 m eingehalten wird.

⁴ Gilt nicht für Gebiete mit besonderer baurechtlicher Ordnung und Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete.

⁵ Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

² Für Gebiete mit einer Überbauungsordnung oder in Zonen mit Planungspflicht gelten die festgelegten Nutzungsmasse gemäss Art. 52 BR.

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

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

Art. 43 Zonen für öffentliche Nutzungen

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:

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.

	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, kirchl. Bauten, Friedhöfe.	dito 1.1	dito 1.1	II

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES	
ZöN 1.3	Sportanlagen, Verwaltungsgebäude, Parkierungsanlagen, Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Bauten und Anlagen für multi-funktionale Nutzungen.	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.	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2.	Es gelten die Grundsätze von Art. 52.5 BR.	-	<i>Anlagen der Aussenraumgestaltung sowie Sport- und Spielgeräte sind in Übereinstimmung mit Art. 5 BewD bewilligungsfrei.</i>
ZöN 3	Stadtparks	Begegnungsort mit Möblierung. Zulässig sind nur einzelne, dem Zweck der Anlagen dienende unbewohnte Nebenbauten gem. Art. 34 BR.	Es gelten die Grundsätze von Art. 52.5 BR.	-	

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
ZÖN 4	Militärische Bauten und Anlagen			-

Art. 44 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

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.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

² In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten folgende Bestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	ES
ZSF 1	Campingplatz und Pfadiheim	Ausserhalb der bestehenden Bauten sind nur einzelne dem Zweck der Zone dienende An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 BR zulässig.	III
ZSF 2	Minigolfanlage	Es sind nur die betriebsnotwendigen Gebäude mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 160 m ² und einer Fasadenhöhe traufseitig von max. 4.0m gestattet.	III
ZSF 3	Quartierplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 BR.	II
ZSF 4	Fussballplatz Oberburg	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlagen dienende eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m.	III

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

ZSF 5	Kleinkaliberschiessplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlagen dienende unbewohnte Nebenbauten gem. Art. 34 BR.	III
ZSF 6	Tennisplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende eingeschossige Bauten. Die Gebäudelänge ist frei.	III

Art. 45 Übergangsnutzungen

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 wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

² Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um 2 Jahre auf maximal 7 Jahre verlängert werden.

Art. 46 Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen sowie der Umgebung schützens- und erhaltenswerter Bauten.

² Erlaubt sind nur unterirdische Bauten sowie Bauten die für die Pflege der Grünzone nötig sind. Die Bauten dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

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.

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

³ Im Bereich der Reithalle, Schützenmatt, sind einzelne, touristisch genutzte Wohnmobilstellplätze zulässig. Betrieblich bedingte Infrastrukturanlagen dürfen erstellt werden.

Unter Infrastrukturanlagen zu verstehen sind z.B. Stromstation, Abfallentsorgung.

Art. 46a Ensembleschutzzone

¹ Die Ensembleschutzzone dient der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen sowie der Umgebung schützens- und erhaltenswerter Bauten. Unter Vorbehalt von Abs. 2 gilt ein Bauverbot.

² Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und umgenutzt werden, sofern der Zweck der Ensembleschutzzone, des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege sowie weiterer bestehender Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht beeinträchtigt werden. In der Ensembleschutzzone sind, soweit sie mit dem Schutzzweck vereinbar sind, folgende mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenen Bauten, Anlagen und Vorkehren gestattet:

- Wiederaufbau, innerhalb des ursprünglich bestehenden Volumens und innerhalb von fünf Jahren von zerstörten oder abgebrochenen Bauten, wenn der Wiederaufbau dem ursprünglich bestehenden Bau gestalterisch und volumetrisch mindestens ebenbürtig ist;
- Erweiterungen im Umfang von max. 10% des Gebäudevolumens, wenn dadurch eine bessere ortsbauliche Lösung erreicht und eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird;
- untergeordnete Annexbauten oder unterirdische Bauten zu bestehenden Bauten oder unterirdische Bauten;
- Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung, Erweiterung oder Umbau im Rahmen von Art. 3 BauG.

³ Die Art der Nutzung wird wie folgt geregelt:
Schlosshügel: Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone Altstadt MA.

Erläuterung Schlosshügel Vgl. Art 63 Abs. 5

Übrige Bereiche: Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN.

⁴ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Bei Um- und Neugestaltungen in Grünflächen ist in einem Konzept darzulegen, wie Menge und Qualität der unbebauten Grün- und Freiräume erhalten oder erhöht werden können.

Art. 47 Landwirtschaftszone

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.

Art. 48 Bahnareale

¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

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 Bewirtschafteter freiwillig.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen der angrenzenden Nutzungszone.

5. Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 51 Zonen mit Überbauungsordnung

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

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

Art. 52 Zonen mit Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

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.

² Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

*Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.
Im Rahmen des Energiekonzepts soll der Richtplan Energie der Stadt Burgdorf beigezogen werden.*

Für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs müssen die kantonalen Anforderungen um 10 % unterschritten werden.

Gewichteter Energiebedarf gemäss kantonaler Energieverordnung (KEV), Art. 30

³ Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums eine Erhöhung der Gebäudehöhe (max. + 3.0 m) und der Geschosszahl (max. + 1) gestatten. Im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf können zusätzlich max. 1 bis 2 Geschosse (bis 6.0 m Gebäudehöhe) zusätzlich zur geregelten Kote gestattet werden.

Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf.

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.

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 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 Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkierungsanlagen sicherzustellen.
- Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume muss klar definiert werden. Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
- Wo nicht anders geregelt, ist ein Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 6 zulässig.

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 Bereichen Verkehr, Entwässerung usw. möglich und sinnvoll sind. Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme des Konzepts in die Überbauungsordnung.

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.

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.

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

⁸ Im Zonenplan sind die folgenden Zonen mit Planungspflicht festgelegt:

ZPP 1 «KEB»

Planungszweck	¹ Umnutzung des Areals durch eine nachhaltige Wohnüberbauung.
Art der Nutzung	² – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (mind. 60%). – stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen (wie Quartiertreff, Kita, etc.)
Mass der Nutzung	³ – Minimale AZ: 0.5 – GZ max. 3, ohne Attika (max. Dachkote 538.00 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Städtebauliche Eingliederung in das bestehende Siedlungsgebiet. – Gegenüber der Waldgrenze ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. – Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche sind vorzusehen. – Dem Gewässerraum der Emme ist bei einer Planung besondere Beachtung zu schenken. – Ein sinnvoller Siedlungsabschluss zur an die ZPP angrenzenden Freifläche gemäss ISOS muss gewährleistet werden.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Neumattstrasse. – Die arealinterne Erschliessung (MIV/LV) wird im Rahmen der Überbauungsordnung geregelt.

Wegleitend ist die Überbauungsstudie KEB Areal Burgdorf der Giraudi und Partner Architekten AG vom 31. Mai 2011.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

ZPP 2 «Zeughausareal»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des militärisch genutzten Areals für öffentliche und private Nutzung. – Urbane Bebauung.	<i>Basierend auf der ZPP «Zeughausareal» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.</i>
Art der Nutzung	² – Wohnen, Arbeiten und Gastgewerbe im Sinne der Mischzone M3b . – Regionalgefängnis, Werkhof Tiefbauamt und öffentliche Verwaltung.	
Mass der Nutzung	³ – Geschosse: max. 4 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.*); für die erste Bautiefe entlang der Kirchbergstrasse max. 5 (max. Dachkote 548.00 m.ü.M.*) (*Eine Mehrhöhe gemäss Art. 52 BR ist hier ausgeschlossen)	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III (IGW)	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Festlegen der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen in einem Wettbewerbsverfahren. – Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation im Besonderen die Klärung des Übergangs zu den benachbarten Wohnbauten an der Zeughausstrasse. – Berücksichtigung des Projektwettbewerbs «Zeughausareal Burgdorf». – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten.	<i>Im Speziellen ist im Bereich der Zeughausstrasse das städtebaulich richtige Mass (Gebäudehöhe, Volumetrie) zu finden.</i>
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Ausarbeitung eines Erschliessungskonzepts unter Berücksichtigung der Massnahmen Ortsdurchfahrt. – Der Strassenabstand zur Kirchbergstrasse beträgt 5.00 m ab Gehweghinterkante, bzw. 8.00 m ab Fahrbahnkante. Es ist ein Trottoir mit einer Breite von 3.00 m sowie eine Strassenraumbepflanzung vorzusehen.	<i>Bei einem neuen Strassenanschluss an die Kirchbergstrasse ist eine Abbiegespur erforderlich.</i>

ZPP 3 «Mega Center»

Planungszweck	¹ Erneuerung und Erweiterung der Verkaufs-, Arbeits- und Gewerbenutzung.
Art der Nutzung	² – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen. – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Hotel- und Gastgewerbebetriebe.
Mass der Nutzung	³ GZ max. 5 (max. Dachkote 550.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Festlegung der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen. – Einzelbauteile (Erschliessungstrakte usw.) dürfen die Hauptbaukörper über die zulässige Gebäudehöhe überragen. – Klärung und Aufwertung des Orts- und Strassenbilds. Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Klares Erschliessungskonzept unter Einbezug der Staatsstrasse und des Gebiets Zeughausareal.

Basierend auf der ZPP «Mega Center» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

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

ZPP 4 «ESP Nord»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Gewerbeareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Bahnlinie und Kirchbergstrasse.
---------------	---

Art der Nutzung	² – Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3b.
Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.), einzelne Hochpunkte bis 8 Geschosse (max. Dachkote 561.00 m.ü.M.) möglich.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Bauweise und Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sind wegleitend. – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie. – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe. – Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten und des bestehenden Industriekanals. – Berücksichtigung des Übergangs zum Bahnhof.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Ausarbeitung eines neuen Erschliessungskonzepts. – Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

ZPP 5 «Typon»

Planungszweck	¹ Umnutzung des industriell geprägten Areals für öffentliche und private Nutzung mittels einer urbanen Bebauung.
Art der Nutzung	² Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3a.
Mass der Nutzung	³ Vollgeschosse max. 5 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Festlegen der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen.

*Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.
Vgl. Art. 52 Abs. 3*

Basierend auf der ZPP 30 «Typon» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums Projektwettbewerb «Umnutzung Typon-Areal Burgdorf» vom 20. Dezember 2006.

	– Durchführung eines Projektwettbewerbs für das «Typon-Areal».	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Ausarbeitung eines Erschliessungskonzepts.	
ZPP 6 «Einunger Nord»		
Planungszweck	¹ Ergänzung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung.	
Art der Nutzung	² Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.	
Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.)	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufen	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen. – Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet und das Emmeufer.	<i>Vgl. Studienarbeit der Fachhochschule Rapperswil, Agglomerationsverkehr und Siedlungsentwicklung 2004, Einunger Nord.</i>
ZPP 7 «Localnet»		
Planungszweck	¹ – Erneuerung und Erweiterung der Arbeitsnutzung – Erhalt des Grünstreifens zum Wohnquartier Fink	
Art der Nutzung	² – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). ¹ Betriebswohnung	
Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote 563.00 m.ü.M.)	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>

Lärmempfindlichkeitsstufen	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ Ein Gesamtkonzept für den Freiraum auf dem ganzen Areal muss im Rahmen der Planung vorgelegt werden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Grünstreifen zum Wohnquartier Fink muss in Qualität und zusammenhängend erhalten bleiben. – Erhalt des strassenbegleitenden Grüns – Die Führung des Trottoirs und des öffentlichen Fussweges ist zu definieren und sicher zu stellen. – Bestehende topographische Merkmale sollen beibehalten werden (z.B. erkennbarer Hangfuss) – Baumfällungen müssen im Rahmen einer gesamtökologischen Betrachtung auf dem Areal ökologisch wertvoll kompensiert werden. – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die bestehende Erschliessung bleibt erhalten.
	ZPP 8 «Gribi Ost»
Planungszweck	<p>¹ – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Überbauung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf
Art der Nutzung	<p>² – Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Hotel- und Gastgewerbebetriebe
Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 549.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufen	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Bezugnahme auf die umliegende Bebauung – Strassenraumbepflanzung entlang der Lyssachstrasse gemäss Art. 66 BR – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen – Erhalt des bestehenden Grünstreifens im südlichen Bereichs der ZPP
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Lyssachstrasse Sicherstellung der bestehenden Fuss- und Veloverbindung

ZPP 9 «Strandweg»

Planungszweck	¹ – Umnutzung der Gärtnereiareale für eine Wohnüberbauung mit höherer Dichte. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie.
Art der Nutzung	² Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung ³ GZ max. 3 (max. Dachkote 546.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ – ES II
– Entlang der Bahnlinie in der ersten Bautiefe: ES III.

Gestaltungsgrundsätze ⁵ Ermitteln der städtebaulich angemessenen Volumetrie.

Bei einer etappierten Überbauung sind entlang der Bahn Nutzungen für einen Gartenbaubetrieb zugelassen.

ZPP 10 «Bucherareal»

Planungszweck ¹ – Umnutzung des Gewerbeareals.
– Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.
– Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Gotthelfstrasse.

Art der Nutzung	² – Wohnen – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Kleine Sport- und Freizeitnutzungen – Hotel- und Gastgewerbebetriebe
Mass der Nutzung	³ – Für Neubauten gilt eine Geschosshöhe von max. 4–6 Geschossen (max. Dachkote 556.50 m.ü.M.). – Ein Hochpunkt mit GZ max. 8 (max. Dachkote 558.50 m.ü.M.) im Zentrum des Areals ist zulässig. – Für die bestehenden Bauten gelten die vorherrschenden Geschosshöhen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe. – Beachtung und Einbezug des bestehenden Industriekanals und der industriearchäologisch bedeutenden Anlagen.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Gestaltung der Ortsdurchfahrt. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Gotthelfstrasse.

ZPP 11 «Farbwegareal»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Gewerbeareals. – Städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.
Art der Nutzung	² – Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M4, entlang der Poststrasse M5.
Mass der Nutzung	³ – GZ max. 4 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.),

*Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.
Vgl. Art. 52 Abs. 3*

Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

	<ul style="list-style-type: none"> – Entlang der Poststrasse: GZ max. 5 (max. Dachkote 550.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschoszahl (insbesondere gegenüber Bauten nördl. des Farbwegs). Öffnung und Einbezug des bestehenden Industriekanals.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Neuorganisation der Erschliessung des Areals und der Parkierung. – Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

ZPP 12 «Bahnhof»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Bahnareals. <ul style="list-style-type: none"> – Städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf.
Art der Nutzung	² – WohnenArbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe). <ul style="list-style-type: none"> – Gastgewerbebetriebe – Veloabstellplätze
Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Die Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sowie die darin vorgesehenen Siedlungsstrukturen sind begleitend. <ul style="list-style-type: none"> – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahn. – Berücksichtigung eines angemessenen Übergangs zum Bahnhofgebäude.

*Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009.
Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.*

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Erhaltenswertes Gebäude unter kantonalem Schutz.

- Einheitliche und übersichtliche Gestaltung am Bahnhofplatz.
- Erschliessungsgrundsätze
- ⁶ – Sicherstellen der beiden Bahnstufungen Ost und West für den Langsamverkehr als Verbindung zwischen dem Zentrum und dem Quartier Nord.
 - Funktionale und übersichtliche Organisation der verschiedenen Verkehrselemente.

ZPP 13 «Bahnhofplatz»

- Planungszweck
- ¹ – Umgestaltung und stadträumliche Aufwertung des Bahnhofplatzes.
 - Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf.

*Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009.
Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.*

- Art der Nutzung
- ² – Wohnen
 - Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe).
 - Gastgewerbebetriebe

- Mass der Nutzung
- ³ GZ max. 8 (max. Dachkote 561.50 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

- Lärmempfindlichkeitsstufe
- ⁴ ES III

- Gestaltungsgrundsätze
- ⁵ – Die Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sowie die darin vorgesehenen Siedlungsstrukturen sind wegleitend.
 - Einheitliche und übersichtliche Gestaltung des Bahnhofplatzes als Bindeglied zwischen Zentrum und dem Quartier Nord.
 - Berücksichtigung eines angemessenen Übergangs zum Bahnhofgebäude.

- Erschliessungsgrundsätze
- ⁶ – Sicherstellen der Durchlässigkeit für den Fussgängerverkehr.
 - Funktionale und übersichtliche Organisation der verschiedenen Verkehrselemente.

ZPP 14 «ESP Süd» (Perimeter reduziert)

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Gewerbeareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.
Art der Nutzung	² – Wohnen – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Hotel- und Gastgewerbebetriebe.
Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 547.00 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Die Bauweise und Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sind wegleitend.

*Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009.
Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.*

Vgl. Art. 52 Abs. 3

ZPP 15 «Suttergut Nord»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Industrie- und Bahnareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.
Art der Nutzung	² – Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, öffentliche Nutzungen und Bildung sowie Parkierungsanlagen für MIV und Velo (P+R, Velostation).
Mass der Nutzung	³ – GZ max. 6 (max. Dachkote 552.00 m.ü.M.)

*Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009.
Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.*

Vgl. Art. 52 Abs. 3

- Entlang der Bahnlinie sind ein, oder bei nachgewiesener Verträglichkeit zwei Hochpunkte (max. Dachkote 561.00 m.ü.M.) möglich.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ ES III
- Gestaltungsgrundsätze ⁵ – Erhaltens- und schützenswerte Gebäude sind in die zukünftige Planung mit einzubeziehen.
- Entlang der Lyssachstrasse ist eine Strassenraumbepflanzung gemäss Art. 66 BR zu realisieren.
 - Eine teilweise oder ganze Öffnung des Lyssachbaches ist zu prüfen.
 - Platzartige Gestaltung im öffentlichen Raum gemäss Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf.
- Erschliessungsgrundsätze ⁶ – Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die Lyssachstrasse.
- In Ost-West-Richtung ist der Anschluss an den bestehenden Radweg für den LV zu gewährleisten.
 - Die Durchlässigkeit für den LV ist in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten.

ZPP 16 «Suttergut Süd-West»

- Planungszweck ¹ – Umnutzung des Industrieareals.
- Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf.
 - Stadträumliche Aufwertung mittels einer urbanen Bebauung mit möglichst hohem Wohnanteil.
 - Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden:
Teil 1: Parzellen Nr. 429, 430, 431 und 4759.
Teil 2: Parzellen Nr. 433 und 4677.

Im Studienverfahren muss geklärt werden in welcher ZPP ein Hochpunkt städtebaulich verträglich ist oder ob gar zwei Hochpunkte verträglich sind.

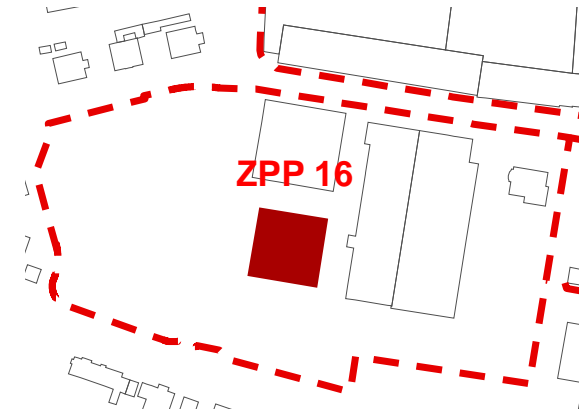
Grundlagen: Lärmtechnische Untersuchung der B+S AG vom 17. Februar 2009: „ZPP Aebi-Areal West / ZPP 33 Aebi-Areal Ost. Die Bauvorgaben sind durch den Akustiker zu begleiten und die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen der Baubewilligungsbehörde zu bestätigen.

Die allgemeinen sowie die spezifischen Grundsätze für das Baufeld S1 des Richtplans „ESP Bahnhof Burgdorf“ sind wegleitend. Die Kenngrößen pro Baufeld sind als Richtgrößen im Sinne eines Bebauungsvorschlages definiert (Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009, insbesondere Anforderungen zu Gestaltung und Erschliessung).

Die allgemeinen sowie die für die Baufelder S7 und S8 spezifischen Grundsätze des Richtplans «ESP Bahnhof Burgdorf» sind wegleitend. Die Kenngrößen pro Baufeld sind als Richtgrößen im Sinne eines Bebauungsvorschlages definiert (vgl. Richtplan «ESP Bahnhof Burgdorf» vom September 2009, insbesondere Anforderungen zu Gestaltung und Erschliessung). Dies ermöglicht den beiden Grundeigentümern eine voneinander zeitlich unabhängige Entwicklung. Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014. Basierend auf der ZPP «Lyssachstrasse Süd-West» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Art der Nutzung	<p>² – Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) – Hotel- und Gastgewerbebetriebe – Öffentliche Nutzungen und Bildung
Mass der Nutzung	<p>³ – Geschosse: 5 (max. Dachkote 548.50 m.ü.M.), im Kernbereich 8 (max. Dachkote 556.00 m.ü.M.)</p> <p>Minimaler Wohnanteil: 30%</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kein Wohnanteil ist erforderlich bei Nutzungen wie Hotellerie und öffentlichen Nutzungen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Erhaltung des vorhandenen städtebaulichen Musters mit eigenständigen Einzelbauten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten. – Strassenraumbepflanzung Entlang der Lyssachstrasse gemäss Art. 66 BR.
Erschliessungsgrundsätze	<p>⁶ – Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Kreisell bei der Lyssach- / Tiergartenstrasse.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung eines öffentlichen Verbindungswegs von der Lyssach- zur Technikumsstrasse.

Im Kernbereich des Areals (dunkle Fläche) sind gemäss Skizze 8 Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25.00 m zulässig.



Vgl. Art. 52 Abs. 3

Grundlagen: Lärmtechnische Untersuchung der B+S AG vom 3. Februar 2010: «ZPP 31 Aebistrasse West / ZPP 32 Aebi-Areal West; Studienauftrag Wohnüberbauung – Aebi-Areal B+C, Burgdorf».

ZPP 17 «Suttergut Süd-Ost»

Planungszweck	¹ – Bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung des Nutzungsspektrums des Industrieareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. – Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden: Teil 1: Parzellen Nr. 435, 485 und 486. Teil 2: Parzellen Nr. 489 und 488.
Art der Nutzung	² – Wohnen, – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Die ZPP gilt als Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 3 BauG.
Mass der Nutzung	³ – Geschosse: 5 (max. Dachkote 551.00 m.ü.M.) – Der Wohnanteil ist frei.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Erhaltung des vorhandenen städtebaulichen Musters mit eigenständigen Einzelbauten. – Strassenraumbepflanzung entlang der Lyssachstrasse gemäss Art. 66 BR.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Lyssachstrasse.

Die für den Teilbereich 9 formulierten Grundsätze im Richtplan «ESP Bahnhof Burgdorf» sind wegleitend (vgl. Richtplan «ESP Bahnhof Burgdorf» vom September 2009, insbesondere Anforderungen zu Gestaltung und Erschliessung).

Dies ermöglicht den beiden Grundeigentümern eine voneinander zeitlich unabhängige Entwicklung.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Grundlagen:

- *Lärmtechnische Untersuchung der B+S AG vom 17. Februar 2009: «ZPP Aebi-Areal West / ZPP 33 Aebi-Areal Ost».*
- *Lärmtechnische Untersuchung der B+S AG vom 3. Februar 2010: «ZPP 31 Aebistrasse West / ZPP 32 Aebi-Areal West; Studienauftrag: Wohnüberbauung – Aebi-Areal B+C, Burgdorf».*
- *Ergänzung zur lärmtechnischen Untersuchung der B+S AG vom 3.2.2010, erstellt am 5. Mai 2011.*

ZPP 18 «Gribiareal»

Planungszweck	¹ – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Wohnüberbauung, u.a. mit betreuten Alterswohnungen und den zugehörigen Nutzungen. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf.
Art der Nutzung	² Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.
Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 549.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbe sowie Aussenraum einheitlich zu gestalten. – Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. – Berücksichtigung der Resultate des Projekts «Seniorenresidenz Burdlef» und des Berichts des Beurteilungsgremiums.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Sicherstellung der Anbindung an das städtische Fuss- und Velowegnetz.

Die Überbauungsordnung Nr. XXI «Gribiareal» bleibt weiterhin rechts-gültig.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

ZPP 19 «Areal Hunyadigässli»

Planungszweck	¹ – Umnutzung des Gewerbeareals. – Städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.
Art der Nutzung	² – Wohnen – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Hotel- und Gastgewerbebetriebe

Mass der Nutzung	³ GZ max. 4 (max. Dachkote 547.00 m.ü.M.)	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Angemessene Berücksichtigung der prägenden Struktur des Bahnhofquartiers (Gebäudefluchten, Erschliessungsstruktur, klassizistische Einzelbauten usw.). – Berücksichtigung der Resultate des Studienauftrags «Areal Hunyadigässli». – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Neuorganisation des Areals und der Parkierung.	

ZPP 20 «Milkaareal»

Planungszweck	¹ – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum.	<i>Die Überbauungsordnung Nr. XVIII «Milkaareal» bleibt weiterhin rechtsgültig.</i>
Art der Nutzung	² – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen. – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – Museums- und Gastgewerbebetriebe.	
Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote Neubauten 545.50 m.ü.M.)	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ – Bereich zwischen der Technikumsstrasse und dem Oberstadtweg: ES II – Bereich zwischen dem Oberstadtweg und der Lyssachstrasse: ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten. – Angemessene Berücksichtigung der prägenden städtebaulichen Struktur.	

- Schaffung öffentlicher Plätze und gleichzeitig klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.
- Berücksichtigung der Resultate des Studienauftrags «Milkaareal».

Erschliessungsgrundsätze

- ⁶ – Sicherstellung einer attraktiven Fussgängerverbindung zwischen dem Kornhausquartier und der Lyssachstrasse.

ZPP 21 «Hechlergässli»

Planungszweck

- ¹ – Erneuerung der bestehenden Bebauung im südlichen Bereich der Parzelle.
- Verdeutlichung der Flucht der ursprünglichen Stadtmauer.
 - Sinnvolle Ergänzung des Grundmusters der Unterstadt.

Art der Nutzung

- ² Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone Altstadt Wohnen MAW.

Mass der Nutzung

- ³ GZ max. 3 (max. Dachkote 548.50 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁴ – ES II

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵ Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets Ober- und Unterstadt.

Vgl. Art. 63 Abs. 5 BR Altstadtgebiet Ober- und Unterstadt. ZPP 14 bis 19: Vgl. Jürg Schweizer; die Kunstdenkmäler des Kantons Bern, Landband I, Die Stadt Burgdorf; Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (Hrsg.), 1985 Parzellen Nrn. 38, 43, 4248.

Erschliessungsgrundsätze

- ⁶ Das Hechlergässli kann verlegt werden oder nur als stichförmige Erschliessung des Gebiets dienen.

ZPP 22 «Schafrothareal»

Planungszweck

- ¹ – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum

Die Überbauungsordnung Nr. XI «Schafrothareal» bleibt weiterhin rechtsgültig.

Art der Nutzung

- ² – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe)
- Hotel- und Gastgewerbebetriebe
- Kulturelle Nutzungen
- Öffentliche Nutzungen und Bildung

Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote 551.50 m.ü.M.)	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Einheitliche Gestaltung der Überbauung unter angemessener Berücksichtigung der prägenden städtebaulichen Struktur. – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten. – Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie vom 29. Januar 2014.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die Sägegasse.	
ZPP 23 «Grabenstrasse»		
Planungszweck	¹ – Neugestaltung und Aufwertung der Grabenpromenade als öffentliche Anlage und gute Wohnlage. – Klären der städtebaulichen Situation im ehemaligen Stadtgraben.	
Art der Nutzung	² Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone M3a.	
Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote 551.50 m.ü.M., Gebäude Grabenstrasse 10 max. Dachkote 555.50 m.ü.M.)	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	

Gestaltungsgrundsätze ⁵ Gestaltung gemäss den Bestimmungen des Altstadtgebiets Ober- und Unterstadt. *Vgl. Art. 63 Abs. 5 BR Altstadtgebiet Ober- und Unterstadt.*

ZPP 24 «Wöschhusmatte»

Planungszweck ¹ Städtebauliche Ergänzung des Gebiets «Wöschhusmatte».

Art der Nutzung ² Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3a.

Mass der Nutzung ³ GZ max. 3 (max. Dachkote 551.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ – Auf einer Bautiefe entlang der Emmentalstrasse ES III (30 m ab Fahrbahnrand)
– Auf dem übrigen Areal ES II

Gestaltungsgrundsätze ⁵ – Beachtung des Übergangs von der geschlossenen Bebauung nördlich der Emmentalstrasse zur offenen Bauweise im Schlossmattquartier.
– Beachtung und Einbezug des Industriekanals - .

ZPP 25 «Alpina»

Planungszweck ¹ – Umnutzung des Gewerbeareals.
– Stadträumliche Aufwertung des Areals mittels einer verdichteten urbanen Bebauung.
– Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bern- und der Oberburgstrasse.

Art der Nutzung ² Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3b.

Mass der Nutzung ³ GZ max. 3 (max. Dachkote 552.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ ES III

Gestaltungsgrundsätze ⁵ Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten.

Erschliessungsgrundsätze ⁶ Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

ZPP 26 «Buchegg»

Planungszweck ¹ Erweiterung der Nutzung eines Altersheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen.

Basierend auf der ZPP «Buchegg» wurde die Überbauungsordnung Nr. XXIII erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Art der Nutzung ² – Entlang der Bernstrasse Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Grünzonen.
– Auf dem übrigen Areal Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Nutzungen 1.2.

Mass der Nutzung ³ – Entlang der Bernstrasse: unterirdische Bauten und Bauten für die Pflege der Grünzonen.
– Im Bereich der ZöN 1.2: GZ max. 3 (max. Dachkote 560.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁴ ES II

Gestaltungsgrundsätze ⁵ – Verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild.
– Hohe Rücksichtnahme auf den Grünraum.
– Berücksichtigung der Resultate des Projektwettbewerbs «Altersheim Buchegg».

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

ZPP 27 «Bahnhof Steinhof»

Planungszweck ¹ – Umnutzung des Bahnhofs- und Gewerbeareals.
– Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung (in Anlehnung an die ÜO 13 «Steinhof») mit breitem Nutzungsspektrum.
– Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Bernstrasse.

Vgl. ÜO Nr. XII «Steinhof» vom 27. Juli 1998.

Art der Nutzung

² – Wohnen

- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen)
- Hotel- und Gastgewerbebetriebe
- Öffentliche Nutzung

Mass der Nutzung

³ GZ max. 5 (max. Dachkote 562.00 m.ü.M.)
Neubauten westlich der Zähringerstrasse: GZ max. 1 (max. Dachkote 547.00 m.ü.M.)

*Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.
Vgl. Art. 52 Abs. 3*

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ ES III

Gestaltungsgrundsätze

⁵ – Umgestaltung der S-Bahn-Haltestelle mit den Perronzugängen.

- Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe.
- Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten und Grünräume.
- Die bestehende Grünanlage im südlichen Bereich der ZPP entlang der Bahn und entlang der Zähringerstrasse ist zu erhalten.
- Die Neubauvolumen westlich der Zähringerstrasse müssen mit den Schutzobjekten verträglich sein.

Erschliessungsgrundsätze

⁶ Neuorganisation der Parkierung (Park+Ride).

ZPP 28 «Heubach»

Planungszweck

¹ Innere Siedlungsverdichtung durch Umnutzung und Bebauung des ehemaligen Gärtnereiareals.

Basierend auf der ZPP «Heubach» wurde die Überbauungsordnung XXXII „Heubach“ erarbeitet.

Art der Nutzung

² – Wohnen und stilles Gewerbe.

- Mindestwohnanteil 80%.

Mass der Nutzung

³ – AZ min. 0.75, max. 0.95.

- GZ max. 4 (max. Dachkote 570.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

- Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt.
- Die Erdgeschosskoten sind auf vorgelagerte Höhenkoten (Fixpunkte) am Finkhubelweg festzulegen.
- Geschosse unterhalb der festgelegten Erdgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet
- Die maximale Gebäudehöhe wird für die einzelnen Volumen mit einer Dachkote in m.ü.M. festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ ES II, entlang der Bernstrasse ES III (31 m ab Fahrbahnrand)

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵– Die Dachform aller Gebäude muss einheitlich sein.
- Mit der Wohnüberbauung ist ein gemeinschaftlich genutzter Aussenraum mit Spiel- und Aufenthaltsräumen von hoher Qualität zu realisieren.
- Die Hangtopographie ist zu erhalten.
- Zur Parzellengrenze des Friedhofs ist im Durchschnitt ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Mindestabstand beträgt 7.5 m. Der Abstandsbereich ist zu begrünen.
- Entlang der Bernstrasse ist der Strassenraum mit Grünelementen zu gestalten.

Erschliessungsgrundsätze

- ⁶– Die Erschliessung der Wohnüberbauung für MIV und Langsamverkehr erfolgt über den Finkhubelweg.
- Die Einmündung des Finkhubelwegs in die Bernstrasse muss so korrigiert werden, dass die Sichtweiten eingehalten werden.
- Die Einmündung ist platzartig auszugestalten und muss den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmenden gerecht werden.
- Für die Autoabstellplätze ist eine Einstellhalle zu realisieren. Besucherparkplätze können oberirdisch entlang der Bernstrasse angeordnet werden.
- Zur Sicherstellung der Fussgängerverbindung muss ein neues Tor in der Friedhofsmauer geschaffen werden.

ZPP 29 «Bernstrasse»

Planungszweck	¹ – Erweiterung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bernstrasse.
Art der Nutzung	² Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen der Wohnzonen.
Mass der Nutzung	³ – Im östlichen Bereich: GZ max. 3 (max. Dachkote 568.00 m.ü.M.) – Im Bereich der westlichen Erweiterung: GZ min. 3, max. 6 (max. Dachkote 571.00 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ – ES II – Entlang der Bernstrasse in der ersten Bautiefe: ES III (30 m ab Fahrbahnrand).
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosszahl. – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Ortseingangs. – Beachten eines guten Überganges zum Hang und Erhaltung der Ortsansicht mit Schloss und Kirche. – Freihalten eines Grünstreifens mit einer Baumreihe entlang der Bernstrasse.

Basierend auf der ZPP «Bernstrasse» wurde die Überbauungsordnung Nr. XXVI erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

ZPP 30 «Oberdorf»

Planungszweck	¹ – Ergänzung des Siedlungsgebietes durch eine dichte Wohnüberbauung. – Berücksichtigung der Anliegen des Hochwasserschutzes. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Oberburgstrasse.
Art der Nutzung	² – Entlang des westlichen und östlichen Siedlungsrandes Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Grünzonen.

Basierend auf der ZPP «Oberdorf» wurde die Überbauungsordnung Nr. XXV erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

	<ul style="list-style-type: none"> – Auf dem übrigen Areal Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen. 	
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ³ – Entlang des westlichen und östlichen Siedlungsrand: unterirdische Bauten und Bauten für die Pflege der Grünzonen. – Im Bereich der Wohnnutzung: GZ max. 3 (max. Dachkote 559.00 m.ü.M.) 	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	<ul style="list-style-type: none"> ⁴ – Entlang der Oberburgstrasse in der ersten Bautiefe ES III (30 m ab Fahrbahnrand). – Auf dem übrigen Areal ES II. 	
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> ⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudehöhe. – Ausscheidung eines Rückhalteraumes für den Hochwasserschutz. 	
ZPP 31 «Thunstrasse»		
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> ¹ – Ergänzung des Siedlungsgebiets durch eine Wohnüberbauung. – Voraussetzungen schaffen für experimentelles Wohnen. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie. 	Basierend auf der ZPP «Thunstrasse» wird eine Überbauungsordnung erarbeitet.
Art der Nutzung	² Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.	
Mass der Nutzung	³ GZ max. 3 (max. Dachkote 555.50 m.ü.M.)	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	<ul style="list-style-type: none"> ⁴ – Entlang der Bahnlinie in der ersten Bautiefe ES III (30 m ab Fahrbahnrand). – Auf dem übrigen Areal ES II. 	
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> ⁵ – 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 31 «Thunstrasse». – Beachtung eines guten Übergangs zum Wöschhülibach und der zugehörigen Grünräume. 	Vgl. ÜO Nr. VII «Burgergasse II» vom 28.06.1995 und ÜO Nr. XIV «Burgergasse I» vom 1.07.1999. «Experimentelles Wohnen»: neue Wohn- und Bauformen wie z.B. Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, flexible Grundrisse, Wohnen in Lofts, Ausbau von Rohbauten durch die Bewohner usw.

ZPP 32 «Einschlagweg»

Planungszweck	¹ Erweiterung des Siedlungsgebiets mit der Nutzung eines Alters- und Pflegeheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen.
Art der Nutzung	² Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 1.2.
Mass der Nutzung	³ GZ max. 2 (max. Dachkote 549.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen. – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes. – Beachtung eines Übergangs und Erhaltung der Ortsansicht mit Schloss und Kirche.

Als Übergangsnutzung gemäss 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.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

ZPP 33 «Geissrütti»

Planungszweck	¹ Erweiterung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung.
Art der Nutzung	² – Im Bereich der Gewässerschutzzone S2 Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Grünzonen. Erlaubt ist der Bau von Spielflächen. – Auf dem übrigen Areal Nutzung entsprechend der Bestimmungen über die Wohnzonen.
Mass der Nutzung	³ – Im Osten entlang des Waldes: Bauten für die Pflege der Grünräume. – Im Bereich der Wohnnutzung: minimale GFZo 0.90, GZ max. 3 (max. Dachkote 557.00 m.ü.M.)

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlich-
keitsstufe

⁴ ES II

Gestaltungsgrund-
sätze

- ⁵ – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschoszahl.
- Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Grünbereichs.
 - Beachtung eines guten Übergangs zum Burdlefschache-Wald.
 - Massnahmen zum Schutz der Grundwasserfassung (Grundwasserschutzzone).

6. Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete

Art. 61 Allgemeines

¹ Die im Zonenplan als Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete bezeichneten Gebiete – d.h. Ortsbildschutz- 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 Ortsbildschutz-, 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.

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.

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.

Art. 62 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Wichtige Grundlage für die Ausscheidung bilden das Bauinventar und ein Auszug aus dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

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

Für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Gebieten ist der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) zuständig (vgl. Art. 24).

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

⁵ Die Teilbereiche der Altstadt werden durch verschiedene prägende Elemente und Merkmale charakterisiert, die erhalten werden sollen. Die prägenden Elemente und Merkmale der Altstadtgebiete sind:

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.

- *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.*

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:

- *Umnutzungen und Umbauten sind möglich; ein frühzeitiger Beizug der Denkmalpflege ist nötig.*

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

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,
- 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 Kaminhüten, die tragenden Strukturen im Innern der Gebäude, die Treppenhäuser und die Lichthöfe,

- *als Richtwerte gelten: Brandmauer-Durchbrüche in Verkaufsräumen max. 3.00 m breit, in den übrigen Räumen max. 1.50 m breit; doppelseitige Lifteinbauten 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 Baueraoche der einzelnen Gebäude, korrekte Fensterteilung 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;*
- *In der Regel symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 33° a.T., Biberschwanzziegeln, schmalen Dachrandabschlüssen, Giebellukarnen (max. 1.40 m breit), Schleppgauben (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 selbständigem Treppenhaus und Hauszugang; gemeinsame Lifteinbauten sind möglich;*

- 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.

- *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.*

Vgl. «Richtlinien Schmiedengasse Süd», Stadt Burgdorf (Hrsg.), 23. Dezember 2009.

Gürtel- und Randbereiche

Die Gürtel- und Randbereiche der Altstadt bestehen einerseits aus weitgehend unbebauten, begrünter Flächen und andererseits aus locker bebauten, stark durchgrünter 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,
- die im Bauinventar bezeichneten schützenswerten und erhaltenen 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 erhaltenen 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

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 Krone.*
- In diesen Gebieten gilt eine Wohnzone W2 gem. Art. 42 Abs. 1 BR.*

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 17 Grabenstrasse*

Art. 62a Strukturgebiete

¹ Die Strukturgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.

² 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.

³ Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

⁴ Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete sind:

S I
«Siedlungen Generalstrassen»

Das Strukturgebiet «Siedlung Generalstrassen» umfasst die kleinteiligen Baustrukturen an der genannten Strasse. 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:

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 Strukturerneuerungsgebiete werden die Gebiete bezeichnet, welche für das Bild der Stadt von Bedeutung sind und Entwicklungspotenziale aufweisen.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Gebieten ist der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) zuständig (vgl. Art. 24).

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
-

Vgl. Richtlinien: «Strukturgebiet S I. Teilgebiete Guisanstrasse Nr. 4 – 26 und Dufourstrasse Nr. 2 – 22. Burgdorf 2007» und «Strukturgebiet Dufourstrasse 7 – 29»

Vgl. Richtlinien «Ey-West» vom 10. Juni 2014.

- zweigeschossige Ein- und Doppel­einfamilienhäuser mit Hochparterre,
- durchgehende Gebäudefluchten, regelmässige Bauabstände und einer Firstrichtung parallel zur Strasse,
- charakteristische Vorgärten und Vorplätze mit durchgehenden Einfriedungen und Gartenmauern,
- einen Bereich für unbewohnte Nebenbauten, Garagen und Unterstände südlich des Eschenweges.

S III «Genossenschaftliche Siedlung Meienfeld»

Das Strukturgebiet «Genossenschaftliche Siedlung Meienfeld» umfasst die Genossenschaftssiedlung Meienfeld an der Meienfeld- und der Meienriedstrasse. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- ursprünglich nahezu identische, bescheidene Doppel­einfamilienhäuser unter kurzen Walmdächern,
- gemischt konstruierte Bauquader mit massivem EG und horizontaler Holzschalung im OG,
- sehr einfache Fassadengestaltungen mit achsentreuer Befensterung,
- rückseitig angefügte Ökonomietrakte,
- grosszügige Gärten.

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,
- strassenseitig publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen, insbesondere entlang der Stadtachse.

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.

- S V
«Kirchbergstrasse»
- Das Strukturgebiet «Kirchbergstrasse» umfasst das Wohn- und Gewerbegebiet nördlich der Kirchbergstrasse zwischen dem Bahnhof Burgdorf und dem Tiergartenkreisel. Dieses Strukturgebiet wird gemäss den Richtlinien vom 24. Oktober 2011 im Wesentlichen geprägt durch:
- Giebelständige Einzelbauten, die teilweise als erhaltenswert eingestuft sind,
 - Wohnquartier im hinteren Bereich mit kleinteiligen Strukturen und charakteristischen Gärten und Einfriedungen,
 - Gestaltungsbaulinie und Baumzone entlang der Ortsdurchfahrt.
- S VI «Schlössliweg»
- Das Strukturgebiet «Schlössliweg» umfasst vier spätklassizistisch-historische Baumeisterhäuser am Schlössliweg, die charakteristisch sind für das ab der Mitte des 19. Jahrhunderts entstehende Quartier nördlich der Eisenbahnlinie. Dieses Strukturerehaltungsgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:
- hochproportionierte, giebelständige Satteldachhäuser,
 - Fassadengliederungen mit Gesimsen, Bändern, Fensterverdachungen etc. in diversen Materialien,
 - die Qualität der Nutz- und Ziergärten mit zeittypischer Einfassung.
- S VII
«Dammstrasse»
- Das Strukturgebiet umfasst sechs um die Jahrhundertwende gesamtheitlich geplante und ausgeführte Bauten. Sie sind charakteristisch für die ländliche, vom Bauernhaus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts inspirierten Baumeisterarchitektur des späten Historismus. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:
- schlichte, giebelständige Massivbauten unter Satteldach,
 - eine regelmässige Anordnung und Ausrichtung mit durchgehenden Gebäudefluchten,
 - zeittypische Kunststein- und Holzelemente.
- S VIII
«Gyrischachen»
- Das Strukturgebiet «Gyrischachen» umfasst die vier Betonrasterbauten an der Gyrischachenstrasse und am Uferweg. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

S IX «Wohnüberbauung Lorraine»

- grosse, in der Höhe differenzierte Betonrasterbauten unter Flachdächern,
- die Ausgestaltung der westlichen bzw. südlichen Längsseiten als Balkonfronten,
- leicht wirkende Glasbrüstungen mit Metallfassungen,
- einen durch die lockere Anordnung der Bauten gebildeten grosszügigen, begrünten Hof.

Das Strukturgebiet «Wohnüberbauung Lorraine» umfasst die dreigeschossige, U-förmige Wohnüberbauung Lorraine. Dieses Strukturerehaltungsgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- um einen Hof gruppierte, zusammengebaute Häuser in Sichtbeton,
- Erschliessung der Wohnungen aus dem öffentlichen Aussenraum,
- einen gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraum sowie private Gärten im Hof.

Art. 63 Landschaftsbildgebiete

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.

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.

Art. 64 Naturgebiete

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:

NI 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 Streueflächen 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.

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

*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 ausgediebt werden.
Vgl. Beilage I (Kantonales Naturschutzgebiet)*

N II Naturgebiet
«Schachenwald»

Ziel ist die Erhaltung und Förderung eines Laubholzmischwalds 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.

*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.
Vgl. Beilage I (Kantonales Naturschutzgebiet)*

N III Naturgebiet
«Ziegelgut»

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

*Der Wert des Gebiets für Amphibien lässt sich mit gezielten Massnahmen steigern. Vgl. Überbauungsordnung Gemeinde - Naturschutzgebiet Ziegelgut.
Vgl. Beilage I (Kantonales Naturschutzgebiet)*

Art. 65 Gewässerraum

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 begeht- und erlebbarer Stadtraum ist zu berücksichtigen.

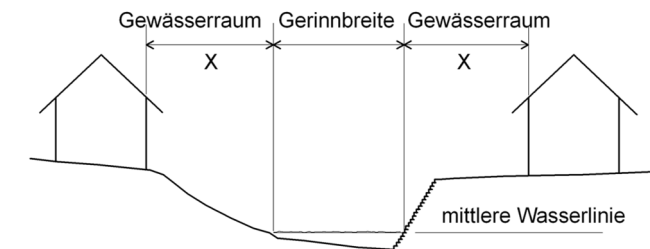
³ Der Gewässerraum wird ab dem vegetationsfreien Böschungsfuss (mittlere Wasserlinie) gemessen.

⁴ Im Gewässerraum dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die an diesen Standort gebunden sind.

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 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.

Art. 66 Begrünung des öffentlichen Raums

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.

Alleen, begrünte Streifen, Hecken, Baumgruppen oder einzelne Hochstammbäume 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 Zonenplan 2 als „Kanal“ bezeichnet (vgl. dazu Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2).

Wurzel, Stamm und Krone von Hochstammbäumen 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 bepflanzten 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 Zonenplan 2

Art. 71 Bedeutung

¹ Für Gebiete und Objekte, welche Inhalt übergeordneter grundeigentümerverbindlicher Erlasse sind, gelten die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen.

² Für die Gebiete und Objekte, welche Inhalt behördenverbindlicher Inventare sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen.

Art. 72 Gefahrengebiete

¹ Für die Gefahrengebiete gilt Art. 6 des Baugesetzes (BauG).

² In den im Zonenplan 2 dargestellten Gefahrenbereichen gelten die folgenden Einschränkungen oder Auflagen:

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 in 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.

	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).	Schadenspotentials. Nachweis geeigneter Massnahmen zur Verminderung des Risikos.	<i>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.</i>
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.	<i>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:</i> <ul style="list-style-type: none"> – 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.

geringe Gefährdung (gelb)	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:	<i>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</i>
	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.	<ul style="list-style-type: none"> – 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).
	³ Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgelegt werden.			<i>Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird grundsätzlich in allen Gefahrengewässern empfohlen. Die zuständigen Fachstellen sind das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV in Burgdorf und das kantonale Amt für Wald, Abteilung für Naturgefahren in Interlaken.</i>

8. Schlussbestimmungen

Art. 81 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 und 2 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung 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 geändert:

- Überbauungsordnung XIII Hotel Berchtold vom 22. März 1999
- Überbauungsordnung XIV Burgergasse I vom 1. Juli 1999
- Überbauungsordnung XVI Oberfeld vom 28. Juli 1999 mit Änderungen vom 30. Juni 2006 und 4. Dezember 2008
- Überbauungsordnung XVII Neumatt vom 2. Dezember 1999 mit Änderungen vom 28. April 2010
- Überbauungsordnung XVIII Milkaareal vom 29. Februar 2000 mit Änderungen vom 26. Juli 2002
- Überbauungsordnung XXVI Bernstrasse vom 27. Juni 2008

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende Erlasse aufgehoben:

- Der Zonenplan und der Hinweisplan vom Oktober 2005.
- Die Überbauungsordnung VI Schlössli vom 31. November 1993.
- Lindenfeld Überbauungsplan vom 13.02.1980
- Überbauungsplan Zähringerstrasse nördlicher Teil vom 31.07.1978
- Überbauungsplan und Perimeter mit Detailplanpflicht Sägegasse vom 19.08. 1977
- Schlossmatte Detailerschliessungsplan vom 03.06.1977
- Lindenfeld Detailerschliessungsplan vom 20.12.1976
- Linksabbieger Wynigenstrasse-Gyrischachen Strassen- und Überbauungsplan vom 28.03.1974
- Überbauung Oberburgstrasse 42 Detailerschliessungsplan vom 05.11.1973

- Unterführung SBB - Rössliplatz - Siechenhaus Alignements-
planung vom 01.01.1957 inkl. Revisionen / Änderungen
31.03.1971
- Sanierung Emmentalstrasse Überbauungsplan vom
07.01.1981

Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2

Erläuterungen zum Zonenplan 2

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

Im Zonenplan 2 wird zwischen behördenverbindlichen (welche die Grundeigentümer nicht binden) und grundeigentümergebundenen (d.h. allgemein, für Behörden und Grundeigentümer verbindlichen) Inhalten unterschieden. Letztere werden übergeordneten (kantonalen oder eidgenössischen) Erlassen entnommen und zur Information der Bauwilligen im Zonenplan 2 dargestellt.

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 Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

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 Bau-
denkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raum-
strukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhal-
tung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Bau-
denkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu erset-
zen.»

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.
Strukturgruppe	Die Strukturgruppen umfassen Ensembles von hoher Qualität, die sich durch eine einheitliche Struktur auszeichnen. Die Strukturgruppen umfassen sowohl ganze, einheitliche Siedlungen wie auch einheitliche Siedlungsteile. Die Strukturgruppen werden mittels der Strukturierungsgebiete im Zonenplan grundeigentü- merverbindlich umgesetzt.
im Plan nicht dargestellt: K-Objekte	Alle «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder im Ortsbildschutzgebiet O I Art. 63 BR liegen, 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 Zonenplan 2 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 Zonenplan 2 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 zeigt die Anzahl Fusswegstunden vom bernischen Zytglogge bis zum Standort des Stundensteins.

Botanisches und geologisches Naturobjekt	<p>Bei den botanischen und geologischen Naturobjekten handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eklogit-Findling <p>Beim geschützten geologischen Naturobjekt handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stieleiche – Gabbro-Findling des Rhonegletschers – Gneis-Findling des Rhonegletschers
Bereich publikumsorientierte Nutzungen	<p>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).</p>
Allgemeines	<p>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.</p>
Fliessgewässer	<p>Als Fliessgewässer gelten die Emme sowie die Bachläufe ausserhalb und innerhalb des Baugebietes (vgl. dazu Art. 66 BR).</p>
Kanal	<p>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 gespeist. 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 senk-</p>

rechten Kanalwände gebauten Häusern durchfliessen. Die Kanäle gliedern den Stadtkörper, beleben das Stadtbild und sind mit- samt ihren Ufermauern, Wehren und Übergängen von kulturhis- torischer Bedeutung. Die Industriekanäle dürfen deshalb nicht «künstlich renaturiert» werden (Denkmalpflege). Ob Bauten kei- nen oder einen Abstand vom Kanalufer haben sollen, wird nicht durch den notwendigen Gewässerraum, sondern u.a. durch die Funktion der Bauten, die Zugänglichkeit von Gewässer und Bau- ten 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 Mau- erritzen oder auf kleinsten Restflächen ansiedeln und halten kön- nen. Abschnittsweise sind die Burgdorfer Kanäle auch von Fi- schen besiedelt. Stadtbewohnende Tiere suchen die Kanäle zum Trinken auf, z.B. Vögel oder Kleinsäuger. Beim Bauen an Kanä- len soll deshalb den stadtoökologischen Anliegen auch unter knapp bemessenen räumlichen Verhältnissen Rechnung getra- gen werden, umso mehr, als das fließende Wasser ein Inbegriff des Lebendigen in der Stadt Burgdorf ist.

Ökologischer Aus-
gleich

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

Grundwasser-
schutzzone
Kantonales Natur-
schutzgebiet

Es gilt die Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Ausgabe 1999.

Es gelten die Regierungsratsbeschlüsse:

- RRB 4380 vom 1. August 1952 mit den dazugehörigen Best-
immungen „Gysnauflühe“,
- RRB 5244 vom 17. Juli 1964 mit den dazugehörigen Bestim-
mungen „Meienmoos“,
- RRB 3175 vom 19. August 1975 mit den dazugehörigen Best-
immungen „Unterbergental“,
- RRB 4405 vom 18. Dezember 2002 mit den dazugehörigen
Bestimmungen „Schachenwald“.

Die Naturschutzgebiete sind im Zonenplan 2 zum Zonenplan ein-
gezeichnet. Für den Schutz und die Nutzung dieser Gebiete gel-
ten die Vorschriften der entsprechenden Schutzbeschlüsse.

Naturgebiete	Es werden neu 3 Naturgebiete bezeichnet (Art. 65 BR): <ul style="list-style-type: none"> – Meienmoos – Schachenwald – Ziegelgut
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, Fischermätteli / Ziegelgut ist im Zonenplan als ÜO eingezeichnet und wird im Zonenplan 2 aufgeführt.
Trockenstandorte	Für die im Zonenplan 2 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. 66 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 <ul style="list-style-type: none"> – erhebliche – mittlere – geringe Gefährdung 	Vgl. dazu Art. 72 BR mit den entsprechenden Erläuterungen.

Beilage III Nachbarrechtliche Bestimmungen Art. 79 und 79a-o Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch EG-zZgB

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. 79a [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 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b [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. 79c [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. 79d [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.

Art. 79e [Eingefügt am 7.6.1970]6. Brandmauern
a Pflicht

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

Art. 79f [Eingefügt am 7.6.1970]

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, 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. 79g [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. 79h [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. 79i [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.

Art. 79k [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. 79l [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. 79m [Eingefügt am 7.6.1970]

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf 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. 79n [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. 79o [Eingefügt am 7.6.1970]

12. Betreten des nachbarlichen Grundes