

Baurechtliche Grundordnung

Vom 31. Oktober 2005

Baureglement der Stadt Burgdorf (BR)

(nachgeführt bis 24. August 2023)

Impressum

Verfasser ecoptima ag, Bern

Team
Baureglement

- Rudolf Holzer, Leiter Baudirektion, Burgdorf
- Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung, Burgdorf
- Michael Jermini, Leiter Bauinspektorat, Burgdorf
- Michael Weidlein, Bauinspektor, Burgdorf
- Adrian Klaus, Bauinspektor Burgdorf
- Esther Schiegg, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung und Dipl.-Betriebswirtin (BA), ecoptima ag
- Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG, ecoptima ag

Gebrauchsanweisung	6
1. Grundlegendes zum Baureglement	9
Art. 11 Ziel und Zweck	9
Art. 12 Geltungsbereich und Bedeutung	9
Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen	10
Art. 14 Vorbehalt anderer Vorschriften *	10
2. Zur Qualität des Bauens	11
Art. 21 Baugestaltung.....	11
Art. 22 Aussenraumgestaltung.....	11
Art. 23 Reklamen und Plakatierung.....	12
Art. 24 Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung.....	13
Art. 25 Ökologischer Ausgleich	13
Art. 26 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung *	14
Art. 26 Energie (Gemeinsames Heizwerk) *	14
Art. 27 Sichtbare Antennenanlagen	14
Art. 27a Preisgünstiger Wohnungsbau	16
3. Die Grenzen des Bauens	17
Art. 31 Bauweise.....	17
Art. 32 Bauabstände	17
Art. 33 Gebäudeabstand	19
Art. 34 Kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile und An- und Kleinbauten	20
Art. 35 Unterniveaubauten	21
Art. 35a Unterirdische Bauten	22
Art. 36 Vorspringende Gebäudeteile *.....	22
Art. 37 Gebäudeabmessungen	23
Art. 38 Geschosse, Dach- und Attikageschosse	26
Art. 39 Geschossflächenziffer	29
Art. 40 Wohnanteil	30
4. Bauzonen und ihre Bestimmungen	30
Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen.....	30
Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen	37
Art. 43 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	39
Art. 44 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen *	40

Art. 45 Übergangsnutzungen	41
Art. 46 Grünzone.....	42
Art. 46a Ensembleschutzzone	42
Art. 47 Landwirtschaftszone *	44
Art. 48 Bahnareale	44
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»	50
ZPP 5 «Typon»	51
ZPP 6 «Einunger Nord»	51
ZPP 7 «Localnet».....	52
ZPP 8 «Gribi Ost».....	53
ZPP 9 «Strandweg»	54
ZPP 10 «Bucherareal»	55
ZPP 11 «Farbwegareal»	56
ZPP 12 «Bahnhof».....	57
ZPP 13 «Bahnhofplatz»	58
ZPP 14 «ESP Süd».....	59
ZPP 15 «Suttergut Nord».....	59
ZPP 16 «Suttergut Süd-West».....	61
ZPP 17 «Suttergut Süd-Ost»	62
ZPP 18 «Gribiareal».....	63
ZPP 19 «Areal Húnyadigässli»	64
ZPP 20 «Milkaareal»	65
ZPP 21 «Hechlergässli».....	66
ZPP 22 «Schafrothareal»	67
ZPP 23 «Grabenstrasse».....	68
ZPP 24 «Wöschhusmatte»	68
ZPP 25 «Alpina»	69
ZPP 26 «Buchegg».....	70
ZPP 27 «Bahnhof Steinhof»	70
ZPP 28 «Heubach».....	72
ZPP 29 «Bernstrasse»	73
ZPP 30 «Oberdorf»	74

ZPP 31 «Thunstrasse»	75
ZPP 32 «Einschlagweg»	76
ZPP 33 «Geissrütti»	77
ZPP 34 «Uferweg»	77
ZPP 35 «Coop Oberburg»	78
6. Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete.....	82
Art. 61 Allgemeines	82
Art. 62 Ortsbildschutzgebiete	83
Art. 62a Strukturgebiete	86
Art. 63 Landschaftsbildgebiete	91
Art. 64 Naturgebiete	91
Art. 66 Gewässerraum	92
Art. 66 Begrünung des öffentlichen Raums.....	93
7. Gebiete und Objekte im Zonenplan 2.....	94
Art. 71 Bedeutung	94
Art. 72 Gefahrenggebiete.....	94
8. Schlussbestimmungen.....	97
Art. 81 Inkrafttreten	97
Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2.....	98
Erläuterungen zum Zonenplan 2	98
Beilage II Nachbarrechtliche Bestimmungen Art. 79 und 79a-o Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch EG-zZgB	105
Art. 79 [Fassung vom 7.6.1970]	105
Art. 79a [Eingefügt am 7.6.1970]	105
Art. 79b [Eingefügt am 7.6.1970]	106
Art. 79c [Eingefügt am 7.6.1970]	106
Art. 79d [Eingefügt am 7.6.1970]	106
Art. 79e [Eingefügt am 7.6.1970]	107
Art. 79f [Eingefügt am 7.6.1970]	107
Art. 79g [Eingefügt am 7.6.1970]	107
Art. 79h [Eingefügt am 7.6.1970]	108
Art. 79i [Eingefügt am 7.6.1970]	108
Art. 79k [Eingefügt am 7.6.1970]	108
Art. 79l [Eingefügt am 7.6.1970]	109

Art. 79m [Eingefügt am 7.6.1970]109
Art. 79n [Eingefügt am 7.6.1970]110
Art. 79o [Eingefügt am 7.6.1970]110

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.
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.
Baureglement	Das Baureglement liefert zu den Zonenplaninhalten die allgemein geltenden – also auch für das Grundeigentum verbindlichen – Bestimmungen für das Bauen.
Richtpläne	Eine wichtige Grundlage für Zonenplan 1, Zonenplan 2 und das Baureglement bilden die kommunalen Richtpläne; sie sind behördenverbindlich und zumindest für grössere Planungsaufgaben unentbehrlich.

Generelles Baugesuch nach Art. 32d BauG	<p>Bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage empfiehlt sich ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung.</p> <p>Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben. Die Voraussetzungen für das generelle Baugesuch sind in Art. 42 BewD näher geregelt. Das generelle Baugesuch wird bekanntgemacht. Über die zur Bewilligung beantragten Gegenstände inkl. Allfälliger Ausnahmen erhält die Bauherrschaft einen rechtsverbindlichen Bauentscheid.</p> <p>Die generelle Baubewilligung erlischt von Gesetzes wegen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird. Dieses beinhaltet dann die detaillierteren Baugesuchsgegenstände, wie Grundrissgestaltung, Brandschutz, Gewässerschutz, Immissionschutz, Anforderungen an die Gesundheit usw.</p>
Bauvoranfrage	<p>Bauwillige können beim Bauinspektorat eine Voranfrage einreichen. Bauvoranfragen, auf der Grundlage eines Vorprojekts, werden von der Baudirektion beantwortet. Die Voranfragenantwort ist nicht anfechtbar und somit auch nicht verbindlich. Insbesondere Einsprachen im Baubewilligungsverfahren bleiben auf jeden Fall vorbehalten.</p>
Baubetreuer/-in	<p>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.</p>
Baubewilligungspflicht	<p>Nicht jedes Bau- und Umnutzungsvorhaben braucht eine Baubewilligung. Das kantonale Baubewilligungsdekret (BewD) umschreibt abschliessend, welche Vorhaben bewilligungsfrei sind (Art. 4 ff. BewD). Für die Erlangung der Rechtssicherheit kann das Bauinspektorat die Baubewilligungspflicht oder Baubewilligungsfreiheit auf Anfrage feststellen.</p>

Übergeordnetes Recht	Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer vgl.: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html) (oder kantonaler Stufe (vgl.: Kanton: https://www.belex.sites.be.ch) geregelt ist. Die wichtigsten Querverweise sind jeweils in der Kommentarspalte vermerkt.
Besitzstands-garantie	Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen, welche durch neue Vorschriften und Nutzungspläne 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 BauG) geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen innerhalb der Bauzone unterhalten, zeitgemäss erneuert und soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Für das Bauen ausserhalb der Bauzone gelten die besonderen bundesrechtlichen Regeln.
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. Art. 24 BR) besteht aber ein Bedürfnis, die Aufgaben und die Arbeit des FBA zu präzisieren. Gemäss Baureglement 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.

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 Bau- denkmäler 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 bis 2 die baurechtliche Grundordnung.

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

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

Zonenplan und Baureglement dienen u.a. der Umsetzung der raumplanerischen Grundsätze (vgl. Art. 3 RPG und Art. 54 BauG)

- *dazu gehören u.a. auch die Entwicklung nach Innen und die Forderung nach verdichteten Bau- und Wohnformen;*
- *nachhaltige Entwicklung heisst, „dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen“ (UNO-Konferenz über Entwicklung und Umwelt 1992 in Rio de Janeiro).*

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

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

Im Zonenplan 1 sind die allgemein verbindlichen Festlegungen dargestellt, d.h. die Nutzungszonen sowie die Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete. Im Zonenplan 2 sind weitere grundeigentümergebundene und behördenverbindliche Festlegungen dargestellt.

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

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

Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen *

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde.

Art. 14 Vorbehalt anderer Vorschriften *

aufgehoben

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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.

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. Art. 15 ff. BewD).

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,
 - den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen, Vorplätzen, Vorgärten und Einfriedungen,

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

- 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 einzuzeichnen. 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 Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gilt die eidgenössische Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV).

Die Plakatierungsstandorte werden im Reklamereglement und dem zugehörigen Plakatierungsplan festgelegt.

Die Gemeinden können die Reklame an schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäuden (Bauinventar) oder in ihrer Umgebung sowie in Ortsbildschutzgebieten einschränken oder verbieten (Art. 9 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 4 BauV). Die Stadt Burgdorf hat derartige Regeln in ihrem Plakatierungsplan sowie im Reklamereglement und der Reklameverordnung (alles auf der Webseite der Stadt abrufbar) erlassen.

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 Entscheidung der Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie in Gebieten gemäss Art. 51, 52, 62 bis 64 vorgesehen und für das Strassen-, Stadt- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- ³ Die Kosten des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung gehen zu Lasten der Stadt.
- ⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in Richtlinien. Aufgaben, Zuständigkeit, Organisation und Mitgliederzahl sind in einem Erlass festzuhalten.

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.
- 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.

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.

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

- 4 Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer Dachfläche bis 30 m². *
- 5 Die Leistungen der Stadt an ökologisch besonders wirksame Vorhaben werden durch den Gemeinderat in Richtlinien geregelt.

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.

Art. 26 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung *

aufgehoben

Art. 26 Energie (Gemeinsames Heizwerk) *

- 1 In Gesamtüberbauungen, Neubaugebieten oder wenn mehr als sechs 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 sechs 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. 27 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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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.
- 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.

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

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.

Art. 27a Preisgünstiger Wohnungsbau ¹

¹ Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m² Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV) erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Oder der dafür nötige Boden muss durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden, welche die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

¹ Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (neuer Art. 27a «Preisgünstiger Wohnungsbau»), 2. Mai 2023

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. 51 ff. BR) und im Strukturgebiet IV (Bahnhof) (Art. 63 ff. BR) wird eine dichte Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität angestrebt.
- ³ In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

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

In solchen Gebieten sind 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 Baubereichen 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 Absatz 4,
 - d) Längs selbstständigen Fusswegen gilt ein Strassenabstand von min. 2.0 m,
 - e) den Bestimmungen für den Gewässerraum gemäss Art. 65 BR,
 - f) den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen gemäss Art. 42 BR.
- ² Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF gilt der kleine Grenzabstand als Zonenabstand. Ge-

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 nach Art. 80 Strassengesetz SG:

längs Kantonsstrassen: min. 5.0 m

längs übrigen öffentlichen Strassen: min. 3.6 m

längs selbstständigen Radwegen: min. 3.6 m

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

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

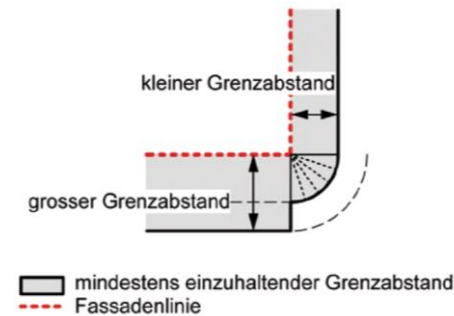
Mit der von der Baubewilligungsbehörde eingeräumten Möglichkeit, bei Grünzonen einer Unterschreitung des Zonengrenzabstands zuzustimmen, sollen Lösungen ermöglicht werden, die dem Einzelfall sowie den Zwecken der Grünzone gerecht werden.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

genüber Landwirtschaftszonen gilt ein Zonenabstand, der dem reglementarischen Grenzabstand entspricht. Gegenüber Grünzonen gilt grundsätzlich kein Zonenabstand. Die Baubewilligungsbehörde kann einen Zonenabstand fordern, der dem reglementarischen Grenzabstand entspricht, wenn andernfalls der Zweck der Grünzone, nämlich die Freihaltung der Umgebung, erheblich beeinträchtigt würde.

- 3 Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 4 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand gGA einzuhalten. Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen darf die Seite – mit Ausnahme der beschatteten Nordseite – frei gewählt werden. Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Der durch den grossen Grenzabstand freizuhaltende besonnte Grünraum darf nicht durch An- und Kleinbauten (mit Ausnahme von kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen gemäss Art. 34 BR sowie 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.

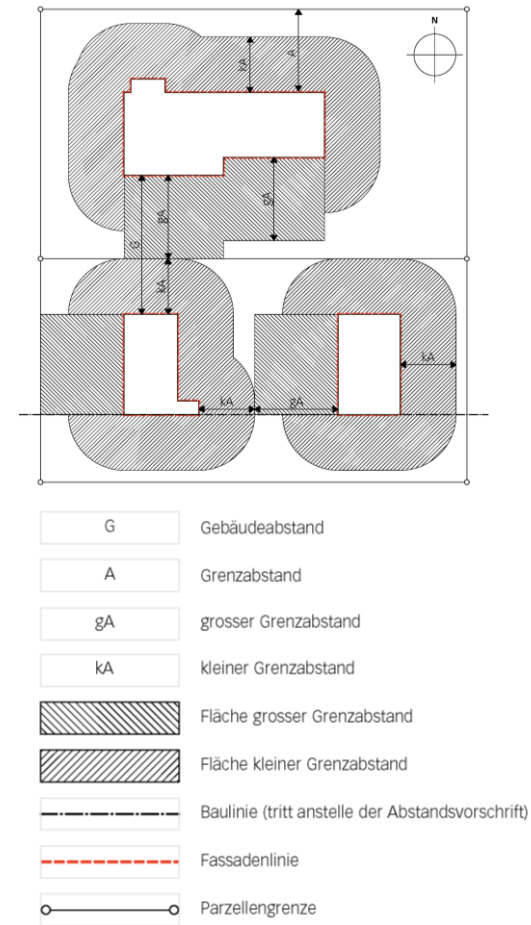
Kleiner und grosser Grenzabstand



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

Art. 33 Gebäudeabstand *

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand berechnet sich aus der Summe der jeweiligen Grenzabstände. Das gilt unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.



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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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 Bauten gemäss Art. 34 BR haben unter sich und gegenüber Gebäuden einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörden kann der Gebäudeabstand für Bauten gemäss Art. 34 BR auf demselben Grundstück unterschritten werden.
- ⁴ Auf dem gleichen Grundstück darf der reglementarische Gebäudeabstand um 25 Prozent reduziert werden. Bei mehreren Parzellen darf der reglementarische Gebäudeabstand durch die Einräumung von Näherbaurechten um bis zu 25 Prozent reduziert werden. Die Einhaltung der Brandschutzabstände (Art. 28 Brandschutznorm VKF) bleibt vorbehalten.

Wird das Grundstück später parzelliert, sind gleichzeitig die erforderlichen Näherbaurechte einzuräumen.

Art. 34 Kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile und An- und Kleinbauten *

- ¹ Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile haben eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 20 m². Der allseitige Grenzabstand für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile beträgt 3.0 m.
- ² An- und Kleinbauten haben eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 m². Der allseitige Grenzabstand für An- und Kleinbauten beträgt 2.0 m.
- ³ Bauten nach diesem Artikel dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten ist. In Gebieten mit geschlossener Bauweise dürfen diese Bauten an die Grenze gestellt werden.

Eingeschossige Gebäudeteile sind z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder dergleichen, kleinere Gebäude sind frei stehende Gebäude mit Hauptnutzflächen, wie z.B. beheizte Gartenhäuser.

Unbewohnte An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände. Vgl. dazu Art. 3 ff. BMBV.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- ⁴ Bauten nach diesem Artikel haben eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.5 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.5 m.

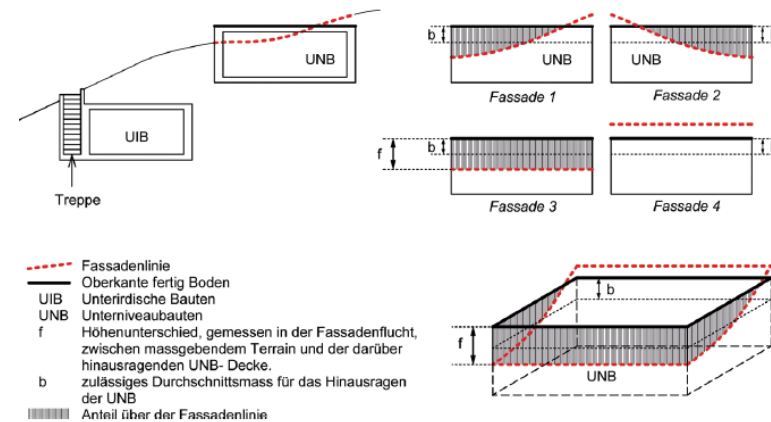
Art. 35 Unterniveaubauten *

- ¹ Unterniveaubauten dürfen höchstens bis 1.0 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Wenn auf dem gleichen Grundstück kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile und An- und Kleinbauten einzeln oder zusammengebaut die angegebenen Masse überschreiten, bilden sie einen Teil des Hauptbaus oder einen neuen Hauptbau und haben die entsprechenden baupolizeilichen Masse einzuhalten.

Vgl. Art. 6 BMBV

Nach Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt als massgebendes Terrain der gewachsene Geländeverlauf. Wenn dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen, wird im Hinblick auf ein Bauvorhaben das Terrain abgegraben, gilt dieses tiefere als massgebendes Terrain.



- ² Dort wo Unterniveaubauten das massgebende Terrain überragen, sind deren Flachdächer wirksam zu begrünen, sofern diese nicht begehbar sind.
- ³ Unterniveaubauten dürfen die wirksame Begrünung der Flächen im grossen und kleinen Grenzabstand sowie private Strassenraumbepflanzungen gemäss Art. 66 BR nicht verunmöglichen.

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- ⁴ Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Art. 35a Unterirdische Bauten *

- ¹ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die wirksame Begrünung der Flächen im grossen und kleinen Grenzabstand sowie private Strassenraumbepflanzungen gemäss Art. 66 BR nicht verunmöglichen.
- ² Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 5 BMBV

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 Gebäudeteile *

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 3.0 m über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ein.
- ² Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 2.0 m (bei An- und Kleinbauten 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.

Vgl. Art. 10 BMBV

Vorspringende Gebäudeteile 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.

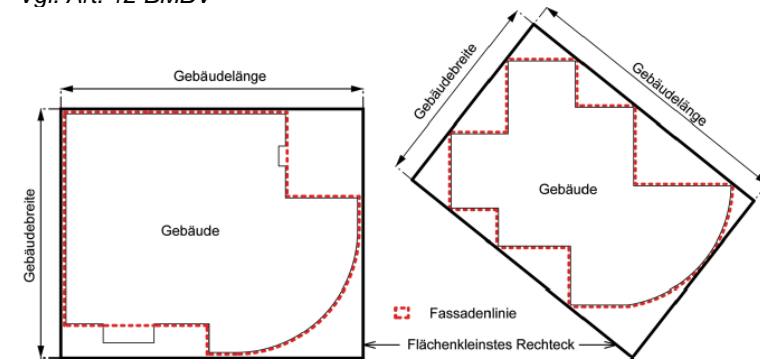
Anlagen und Einrichtungen für den Sonnen- oder Lärmschutz sind z.B. Sonnenstoren oder –blenden oder eine zusätzliche vorgehängte Glashaut.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Art. 37 Gebäudeabmessungen *

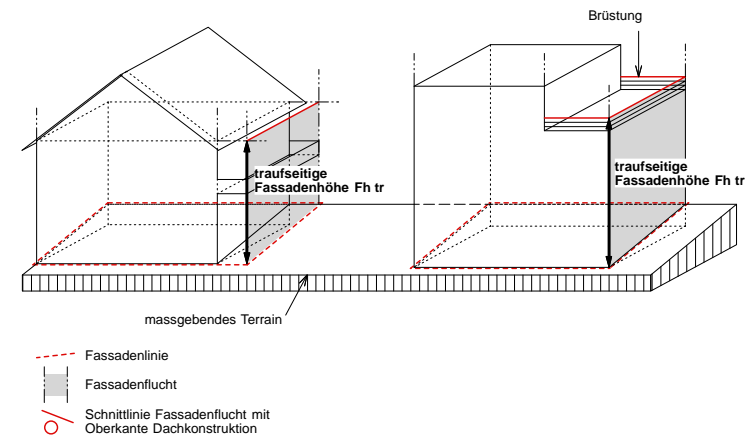
¹ Die Gebäudelänge GL wird ohne die Anbauten gemäss Art. 34 bestimmt.

Vgl. Art. 12 BMBV



² Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Nicht berücksichtigt werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis auf eine Breite von 5.0 m lediglich an einer Fassade.

Vgl. Art. 15 BMBV



Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 BMBV)

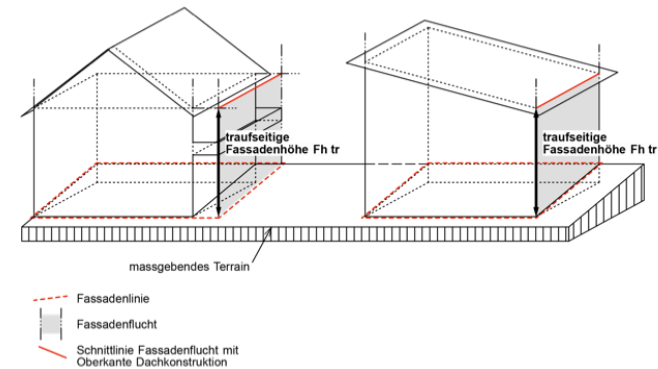
* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV)

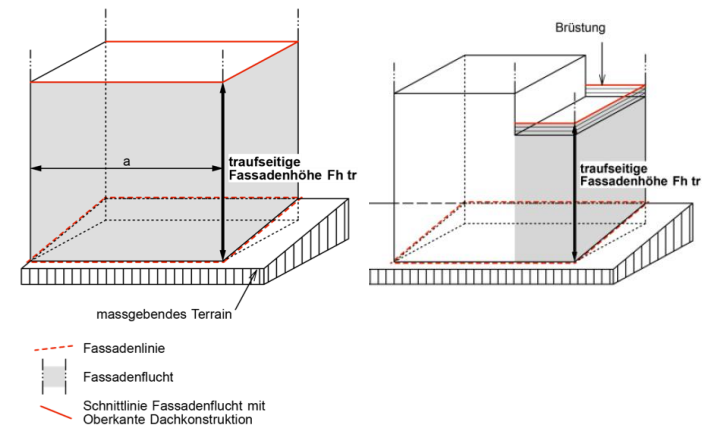
Nach Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt als massgebendes Terrain der gewachsene Geländeverlauf. Wenn dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV)

³ Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (F_h tr) gilt

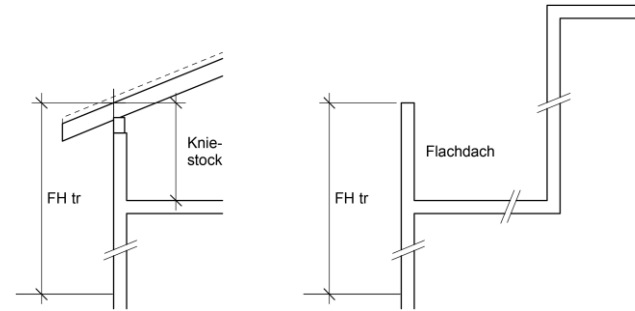
a) bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5°) für die traufseitigen Fassaden. Bei Pultdächern ist auf der nicht traufseitigen Fassadenhöhe Art. 38 Abs. 2 einzuhalten.



b) bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5°) immer an den Fassaden der Vollgeschosse bzw. dort wo ein Attikageschoss zurückversetzt ist.



- 4 Die Fassadenhöhe Attika (Fh A) gilt bei Gebäuden mit Flachdach an den Fassaden mit nicht zurückversetztem Attikageschoss.
- 5 Die Brüstung von Flachdächern wird an die Fh tr angerechnet.



- 6 Bei Bauten am Hang gilt mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall ein Hangzuschlag von 1.0 m. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

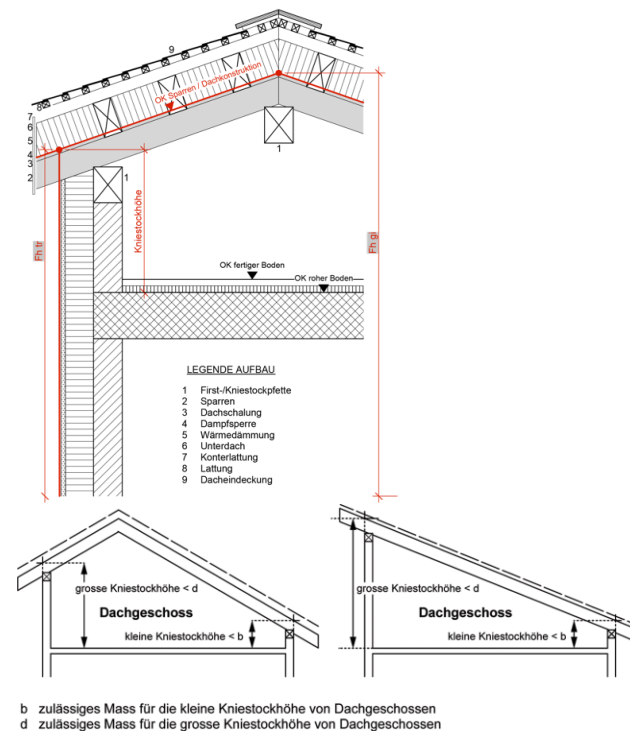
Art. 38 Geschosse, Dach- und Attikageschosse *

- 1 Untergeschosse werden zu Vollgeschossen, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- 2 Dachgeschosse von Satteldächern werden zu Vollgeschossen, wenn deren Mittel der Kniestockhöhen das Mass von 1.40 m überschreitet. Dachgeschosse von Pultdächern werden zu Vollgeschossen, wenn deren kleine Kniestockhöhe das Mass von 1.40 m und deren grosse Kniestockhöhe das Mass von 3.50 m überschreiten.

Vgl. Art. 18 BMBV

Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschossezah 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 Abs. 7 BR. Sockelgeschosse gelten nach BMBV als nicht anrechenbare Untergeschosse. Sie zählen dann als Vollgeschoss, wenn sie im Mittel das massgebende Terrain höher überragen als nach Absatz 2 zulässig.

Kniestockhöhe, vgl. Art. 16 BMBV

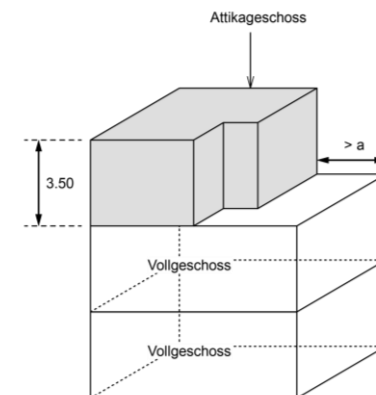
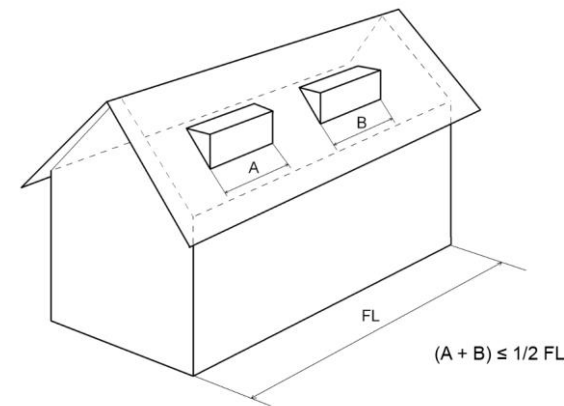


* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- ³ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene möglich (in der Altstadt auf zwei Nutzungsebenen); der Einbau von zusätzlichen Galerien ist gestattet, sofern diese keine selbständigen Wohnräume bilden oder erschliessen.
- ⁴ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Vorbehalten bleibt die Dachgestaltung in den Altstadtgebieten gemäss Art. 62 BR, Ortsbildschutz- und Strukturgebieten oder von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar.
- ⁵ Nicht an die Anzahl Vollgeschosse angerechnet wird ein Attikageschoss, das die folgenden Masse nicht überschreitet:
- Das nach der Bauzone geltende Nutzungsmass der Fassadenhöhe Attika (Fh A).
 - Ein Rücksprung von mindestens 3.5 m auf mindestens einer ganzen Fassade.
 - Eine Höhe von 3.5 m, gemessen ab Oberkante fertigem Boden des Attikageschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
 - Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 70 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

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.

Eine Galerie erschliesst sich direkt aus einem dazugehörigen, darunterliegenden Wohnraum. Die gegen den Wohnraum gerichtete, offene Galerie verfügt über eine Bodenfläche, gemessen ab einer lichten Höhe von 1.50 m, die nicht grösser ist als die Hälfte der Bodenfläche des dazugehörigen Wohnraums. Die Galerie kann Räume mit Nebennutzflächen und solche mit sanitären Einrichtungen erschliessen.

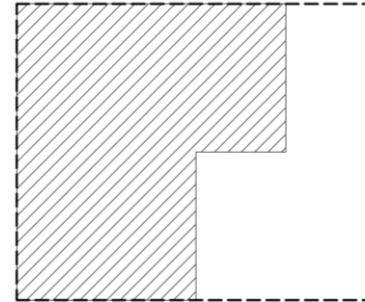




$a \geq 3.50 \text{ m}$

Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses.

Zudem gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- Auf dem Attikageschoss sind nur flache Dächer und schwach geneigte Dächer bis höchstens 5° zulässig.
- Technische Aufbauten sind nach Absatz 6 zulässig.
- Fliegende und abgestützte Vordächer müssen auf mindestens einer ganzen Fassade einen Rücksprung von mindestens 2.0 m aufweisen, dürfen aber an den übrigen Fassaden bis an die Fassadenflucht des unter dem Attikageschoss liegenden Vollgeschosses reichen.



 Attikageschoss (Fläche = max. 70% des obersten Vollgeschosses)
 Oberstes Vollgeschoss

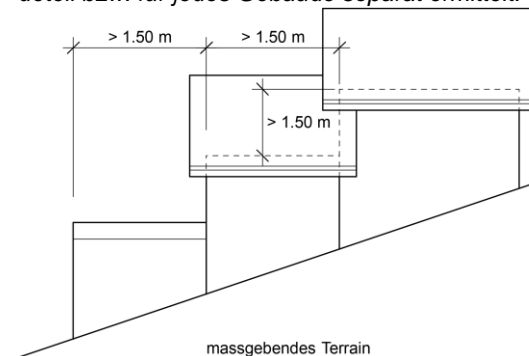
Bei der Gestaltung von Attikageschossen ist der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 21 BR besondere Beachtung zu schenken.

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

- ⁶ Technische Aufbauten – mit Ausnahme von Kaminen, Lüftungszügen und dem Schachtkopf von Lifтанlagen – sind nur zulässig, wenn sie aus technischen Gründen nicht im Gebäudeinnern oder in Untergeschossen möglich sind. Sie sind auf Flachdächern und Attikageschossen um das Mass ihrer Höhe vom Fassadenrand zurückzusetzen. Technische Aufbauten haben sich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und dürfen ausser in den Arbeitszonen nicht höher als 1.5 m sein.

- ⁷ Als Staffelung gilt ein Gebäudeversatz bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.50 m (vgl. Skizze im Kommentar).

Art. 18 Abs. 2 BMBV: Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

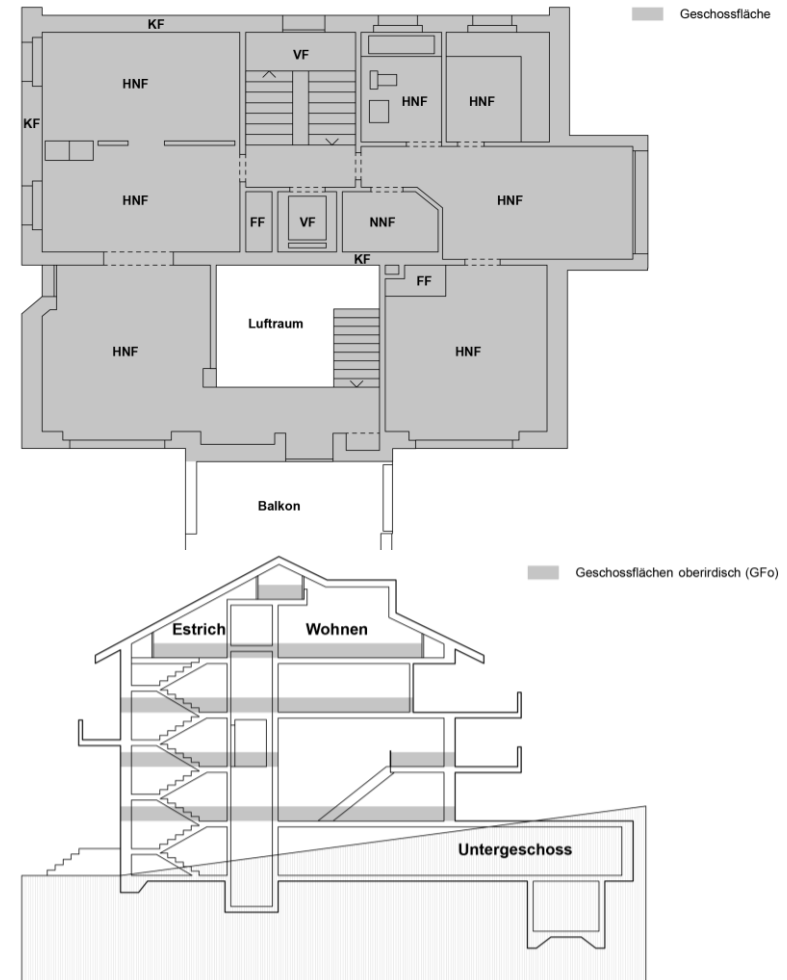


Art. 39 Geschossflächenziffer *

Dort wo eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) festgelegt ist, werden die Geschossflächen (GF) von Untergeschossen, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten nicht angerechnet.

Vgl. Art. 28 BMBV

Grundriss 1. Obergeschoss:



* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Art. 40 Wohnanteil *

Als Wohnanteil nach Art. 41 BR gilt die zu Wohnzwecken genutzte Hauptnutzfläche eines Bauvorhabens, d.h. eines Gebäudes oder eines Areals mit mehreren Bauten, sofern diese gemeinsam projiziert und bewilligt werden.

Vgl. zur Geschossfläche oberirdisch Art. 39 BR.

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	– Wohnen ¹	≥ 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>	
Wohnzone 3 W3	– Stilles Gewerbe				
	– Nutzungen des Sexgewerbes ⁴ sind nicht zulässig.				
Mischzone 3a M 3a	– Wohnen ¹	≥ 30% ²	III		
	– Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen)				
	– Kulturelle Nutzungen				
	– Gastgewerbe				
	– Nutzungen des Sexgewerbes ⁴ sind nicht zulässig.				<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>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

	Nutzungsart	Wohnanteil	ES	
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>
Mischzone 4 M 4 und Mischzone 5 M 5	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten³ (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) – Kulturelle Nutzungen – Hotel- und Gastgewerbebetriebe – Im Bahnhofquartier (Strukturgebiet SIV) sind strassenseitig orientierte Räume im ersten Vollgeschoss einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten. * – Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig. 	<p>≥ 30%² (Ausnahme bei Hotel- und Verwaltungsnutzung sowie in der ZPP Nr. 2)</p>	III	<i>Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.</i>
Mischzone Altstadt M A	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als mässig stören) – Kulturelle Nutzungen 		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>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Nutzungsart	Wohnanteil	ES
<ul style="list-style-type: none"> – Hotel- und Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als mässig stören. Mehr als mässig störend und somit unzulässig sind Betriebe <ul style="list-style-type: none"> - mit einer generellen Überzeitbewilligung für die Nächte Sonntag/Montag bis Mittwoch / Donnerstag, - mit einer generellen Überzeitbewilligung für die anderen Nächte, wenn sie über kein Fumoir verfügen, - mit einer Aussenbewirtung der Gäste länger als bis 00.30 Uhr, - welche im Freien Musik abspielen oder ein Unterhaltungsangebot darbringen - 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 ersten Vollgeschoss sind einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten.* 		

Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Mischzone
Altstadt Kultur
M AK

- Wohnen
- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbe-
triebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen,
die das gesunde Wohnen nicht mehr
als geringfügig beeinträchtigen)
- Kulturelle Nutzungen
- Hotel- und Gastgewerbebetriebe, so-
fern sie nicht mehr als geringfügig stö-
ren. Mehr als geringfügig störend und
somit unzulässig sind Betriebe,
 - mit einer generellen Überzeitbewil-
ligung oder mit einer Überzeitbewil-
ligung für mehr als zehn frei wähl-
bare 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.

III

Mischzone
Altstadt Wohnen
M AW

- Wohnen¹
- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbe-
triebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen,
die das gesunde Wohnen nicht mehr
als geringfügig beeinträchtigen)
- Kulturelle Nutzungen
- Hotel- und Gastgewerbebetriebe, so-
fern sie nicht mehr als geringfügig stö-
ren. Mehr als geringfügig störend und
somit unzulässig sind Betriebe,

≥50%

II

- 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 ersten Vollgeschoss einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten. *

Arbeitszonen
A 12m, A 18m,
A 20m;
1) Allgemeine
Bestimmungen

- Arbeiten (Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur sowie Personalrestaurants)
- Zu den in den Arbeitszonen zulässigen Nutzungen sind an Hauptnutzfläche (HNF) für Verkaufsräume 20 % aber höchstens 300 m² zulässig. *
- Mit Ausnahme der A 12m bei der ehemaligen Ziegelei Schachtler, sind in den Arbeitszonen folgende stark störende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Bauschuttrecycling
 - Autoabbruchbetriebe und dergleichen, sowie

Wohnen nur
für standort-
gebundenes
Personal

Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.

Die Bezeichnungen A 12 m, A 18m und A 20m verweisen auf die für die Arbeitszonen entscheidende maximale Fassadenhöhe (vgl. Art. 42 BR). Personalrestaurants dürfen während den Tagesarbeitszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich sein, sofern sie die übrigen Voraussetzungen nach der Gastgewerbegesetzgebung erfüllen. 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.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- Wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe
- 2) Besondere Bestimmungen zu den einzelnen Arbeitszonen
 - Es gelten die folgenden Lärmempfindlichkeitsstufen:

A 12m	III
A 12m Ziegelei Schachtler	IV
A 18m	IV
A 20m	IV
 - Im Weiteren sind in den einzelnen Arbeitszonen die folgenden Nutzungsarten zulässig resp. ausgeschlossen:

Eigenständige Dienstleistungsbetriebe, Forschung	Logistik	Das Umfeld mit anderen Emissionen als Lärm beeinträchtigende Nutzungen
--	----------	--

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.

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

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,

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

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

Nur in Geschäftsgebieten gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG sind Detailhandelseinrichtungen zulässig.

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	Fh tr in m	Fh A in m	VG max.	
Wohnzone 2 W 2	4.0	10.0	35	7.5	11.5	2	<i>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.</i>
Wohnzone 3 W 3	4.0	10.0	40	10.5	14.5	3	
Mischzone 3a M 3a	3.6	10.0	60 ³	11.5	15.5	3	<i>kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 32 BR) gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 32 BR) GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 37 Abs. 2 BR) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 37 Abs. 3 bis 5 BR) Fh A = Fassadenhöhe Attika (vgl. Art. 37 Abs. 4 BR) VG = Anzahl Vollgeschosse (vgl. Art. 38 BR)</i>
Mischzone 3b M 3b	3.6 ²	–	–	11.5	15.5	3	
Mischzone 4 M 4	3.6	10.0	–	14.5	18.5	4	
Mischzone 5 M 5	3.6	10.0	–	17.5	21.5	5	<i>Eine traufseitige Fassadenhöhe von maximal 12 bzw. 18 m entspricht max. 4 bzw. 6 Vollgeschossen für Büros oder 3 bzw. 4 bis 5 überhohen Vollgeschossen für Industrie und Gewerbe. Eine traufseitige Fassadenhöhe von 20 m erlaubt eine bessere Durchmischung von Vollgeschossen und überhohen Vollgeschossen oder gibt zusätzliche Flexibilität zur Realisierung von überhohen Vollgeschossen.</i>
Mischzone Altstadt MA	x ¹	–	–	x ¹	x ¹	x ¹	
Mischzone Altstadt Kultur MAK	x ¹	–	–	x ¹	x ¹	x ¹	
Mischzone	x ¹	–	–	x ¹	x ¹	x ¹	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

	kGA in m	gGA in m	GL in m	Fh tr in m	Fh A in m	VG max.
Altstadt Wohnen MAW						
Arbeitszone A 12m	3.6 ²	–	–	12.5	16.5	–
Arbeitszone A 18m	min. 4.0 ⁴	–	–	18.5	22.5	–
Arbeitszone A 20m	min. 4.0 ⁴	–	–	20.5	24.5	–

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

⁴ 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 Anzahl Vollgeschosszahl und traufseitige Fassadenhöhe (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.

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

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

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 Abs. 3 BR; es ist ein entsprechendes Verfahren gemäss Art. 52 Abs. 5 durchzuführen. Es gelten die Grundsätze von Art. 52 Abs. 6 BR. ²	II
ZöN 1.2	Spitalbauten, Altersheime, kirchl. Bauten, Friedhöfe, für den Wärmeverbund notwendige Anlagen. *	dito 1.1	dito 1.1	II
ZöN 1.3	Sportanlagen, Verwaltungsgebäude, Parkieranlagen, Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Bauten und Anlagen für multifunktionale 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 W2.	Es gelten die Grundsätze von Art. 52 Abs. 6 BR. ²	-

² Korrektur Verweise vom 24. August 2023, nicht genehmigt

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
ZöN 3	Stadtparks	Begegnungsort mit Möblierung. Zulässig sind nur einzelne, dem Zweck der Anlagen dienende Bauten gemäss Art. 34 BR. *	Es gelten die Grundsätze von Art. 52 Abs. 5 BR.	-
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 dazugehörigen Bauten 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	Der Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten ist innerhalb des vorbe-stehenden Bauvolumens zulässig. Ausserhalb der bestehenden Bauten sind nur einzelne dem Zweck der Zone dienende Bauten gemäss Art. 34 BR zulässig. *	III	<i>Damit gilt innerhalb der ZSF 1 eine erweiterte Besitzstandsgarantie. (vgl. dazu auch den „Richtplan Stadtentwicklung Burgdorf“ vom 2. Juli 1997 und weitere Richtpläne). Die Gefahrengebiete (Art. 72 BR) so-wie die Gefahrenkarte Burgdorf-Oberburg sind speziell zu beachten. Der Nachweis für einen genügenden Schutz ist periodisch zu erbringen.</i>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	ES
ZSF 2 ³	Minigolfanlage	Es sind nur die betriebsnotwendigen Gebäude mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 160 m ² und einer Fasadenhöhe traufseitig von max. 4.0 m gestattet.	III
ZSF 3	Quartierplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende betriebsnotwendigen Bauten 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
ZSF 5	Kleinkaliberschuessplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlagen dienende Bauten gemäss Art. 34 BR. *	III
ZSF 6	Tennisplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende eingeschossige Bauten. *	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:

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. Die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 42 BR sind einzuhalten.

³ Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZSF 2 Minigolfanlage), 9. Mai 2019

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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.

Länger andauernde „Übergangsnutzungen“ können durch eine entsprechende Änderung der baurechtlichen Ordnung ermöglicht 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, Unterniveaubauten sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind. Die Bauten dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen. *
- ³ Im Bereich der Reithalle, Schützenmatt, sind einzelne, touristisch genutzte Wohnmobilstellplätze zulässig. Betrieblich bedingte Infrastrukturanlagen dürfen erstellt werden.

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

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

Art. 46a Ensembleschutzzone

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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 Bauvolumens, wenn dadurch eine bessere ortsbauliche Lösung erreicht und eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird;
- Bauten gemäss Art. 34, Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten zu bestehenden Bauten sowie eigenständige unterirdische Bauten;
- Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung, Erweiterung oder Umbau im Rahmen von Art. 3 BauG.

³ Die Art der Nutzung wird wie folgt geregelt:

Erläuterung Schlosshügel Vgl. Art 63 Abs. 5

Schlosshügel: Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone Altstadt MA.

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.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Art. 47 Landwirtschaftszone *

- ¹ Für Bauten in der Landwirtschaftszone, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.
- ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*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 Abs. 1 BR*

Art. 48 Bahnareale

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

- 1 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.
- 2 Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

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.

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 kantonomer Energieverordnung Art. 30 KEnV.

- 3 Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums eine Erhöhung der Dachkote (max. + 3.0 m) und der Anzahl Vollgeschosse (max. + 1) gestatten. Im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf können zusätzlich max. 1 bis 2 Vollgeschosse (bis 6.0 m Dachkote) zusätzlich zur geregelten Kote gestattet werden.
- 4 Wo aus Hochwasserschutzgründen Massnahmen zu treffen sind, kann gestützt auf ein entsprechendes Gefahrgutachten die Dachkote um das erforderliche Mass erhöht werden.
- 5 Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist ein Verfahren zu wählen, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller

Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf.

Die jeweils angegebene Dachkote bildet den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Anzahl Vollgeschosse in m.ü.M (vgl. Abs. 8).

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.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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.

- ⁶ Für alle Zonen mit Planungspflicht gelten zumindest die folgenden Gestaltungsgrundsätze:
- a) 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.
 - b) 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.
 - c) Bei der Projektierung von Wohnraum sind eine hohe Wohnqualität und Sicherheit in den öffentlichen Aussenräumen anzustreben.
 - d) Es sind durchgrünte Aussenräume mit hohem ökologischem Wert, insbesondere im Bereich von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkieranlagen sicherzustellen.
 - e) Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume muss klar definiert werden.
 - f) Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
 - g) Wo nicht anders geregelt, ist ein Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 6 BR zulässig.
- ⁷ In Zonen mit Planungspflicht ist ein ökologisches Gesamtkonzept als Bestandteil des Erläuterungsberichts zu erstellen. Dieses Konzept zeigt auf, welche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Bereichen Biodiversität, Mobilität und Energie möglich und sinnvoll sind.
- ⁸ 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.

⁹ Im Zonenplan sind die folgenden Zonen mit Planungspflicht festgelegt, deren Dachkote den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Anzahl Vollgeschossen bestimmt. Wo ein Attikageschoss zulässig ist und erstellt wird, erhöht sich die Dachkote um max. 3.5 m.

Vgl. Art. 38 Abs. 6.

ZPP 1 «KEB»⁴

Planungszweck	¹ Umnutzung des Areals durch eine nachhaltige Wohnüberbauung.
Art der Nutzung	² <ul style="list-style-type: none"> – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (mind. 60%). – stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen (wie Quartiertreff, Kita, etc.)
Mass der Nutzung	³ <ul style="list-style-type: none"> – Minimale GFZo: 0.55 – VG max. 3, über dem dritten VG ist keine Attika zulässig (max. Dachkote 538.00 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> – 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.

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

Vgl. Art. 52 Abs. 3

⁴ Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (Änderung ZPP 1 «KEB»), 10. Juni 2022

Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Neumattstrasse. – Die arealinterne Erschliessung (MIV/LV) wird im Rahmen der Überbauungsordnung geregelt. 	
ZPP 2 «Zeughausareal»			
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen, Arbeiten und Gastgewerbe im Sinne der Mischzone M3b. – Regionalgefängnis, Werkhof Tiefbauamt und öffentliche Verwaltung. 	
Mass der Nutzung	3	<p>VG 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.**)</p> <p>(* **Eine Mehrhöhe gemäss Art. 52 BR ist hier ausgeschlossen)</p>	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III (IGW)	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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». 	<i>Im Speziellen ist im Bereich der Zeughausstrasse das städtebaulich richtige Mass (Volumetrie) zu finden.</i>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Erschliessungsgrundsätze	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten. – 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. 	<p><i>Bei einem neuen Strassenanschluss an die Kirchbergstrasse ist eine Abbiegespur erforderlich.</i></p>
ZPP 3 «Mega Center» *		
Planungszweck	<p>1 Erneuerung und Erweiterung der Verkaufs-, Arbeits- und Gewerbenutzung.</p>	<p><i>Basierend auf der ZPP «Mega Center» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.</i></p>
Art der Nutzung	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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	<p>3 VG max. 5 (max. Dachkote 550.50 m.ü.M.)</p>	<p><i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i></p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>4 ES III</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> – Festlegung der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen. – Einzelbauteile (Erschliessungstrakte usw.) dürfen die Hauptbaukörper über die zulässige Dachkote überragen. – Klärung und Aufwertung des Orts- und Strassenbilds. Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten. 	<p><i>Vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums «Mega Center» vom 18. Dezember 2001.</i></p>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Erschliessungsgrundsätze ⁶ Klares Erschliessungskonzept unter Einbezug der Kantonsstrasse und des Gebiets Zeughausareal.

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 VG max. 4 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.), einzelne Hochpunkte bis 8 VG (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 Geschosszahl.
- Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten und des bestehenden Industriekanals.
- Berücksichtigung des Übergangs zum Bahnhof.

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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 VG max. 5 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.) *
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 4 ES III
- Gestaltungsgrundsätze
- 5
- Festlegen der städtebaulichen Situation und der Gebäudevolumen.
 - Durchführung eines Projektwettbewerbs für das «Typon-Areal».
- Erschliessungsgrundsätze
- 6 Ausarbeitung eines Erschliessungskonzepts.

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.

ZPP 6 «Einunger Nord»

- Planungszweck
- 1 Ergänzung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung.
- Art der Nutzung
- 2 Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Mass der Nutzung	³ VG max. 3 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.) *	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufen	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen. – Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet und das Emmenufer. 	Vgl. Studienarbeit der Fachhochschule Rapperswil, Agglomerationsverkehr und Siedlungsentwicklung 2004, Einunger Nord.
ZPP 7 «Localnet»		
Planungszweck	¹ <ul style="list-style-type: none"> – Erneuerung und Erweiterung der Arbeitsnutzung – Erhalt des Grünstreifens zum Wohnquartier Fink 	
Art der Nutzung	² <ul style="list-style-type: none"> – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). – 1 Betriebswohnung 	
Mass der Nutzung	³ VG max. 3 (max. Dachkote 563.00 m.ü.M.) *	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufen	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Ein Gesamtkonzept für den Freiraum auf dem ganzen Areal muss im Rahmen der Planung vorgelegt werden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> – Der Grünstreifen zum Wohnquartier Fink muss in Qualität und zusammenhängend erhalten bleiben. – Erhalt des strassenbegleitenden Grüns 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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.

Erschliessungs-
grundsätze

⁶ Die bestehende Erschliessung bleibt erhalten.

ZPP 8 «Gribi Ost»

Planungszweck

¹

- Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Überbauung
- Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf

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 VG max. 4 (max. Dachkote 549.00 m.ü.M.) *

Vgl. Art. 52 Abs. 3

Lärmempfindlich-
keitsstufen

⁴ ES III

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Lyssachstrasse – Sicherstellung der bestehenden Fuss- und Veloverbindung

ZPP 9 «Strandweg»

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	VG max. 3 (max. Dachkote 546.00 m.ü.M.) *
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	<ul style="list-style-type: none"> – ES II – Entlang der Bahnlinie in der ersten Bautiefe: ES III.
Gestaltungsgrundsätze	5	Ermitteln der städtebaulich angemessenen Volumetrie.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 10 «Bucherareal» *

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Für Neubauten gilt eine maximale Anzahl Vollgeschosse von 4–6 Geschossen (max. Dachkote 556.50 m.ü.M.). – Ein Hochpunkt mit VG 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	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Anzahl Vollgeschossen. – Beachtung und Einbezug des bestehenden Industriekanales und der industriearchäologisch bedeutenden Anlagen.

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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
- VG max. 4 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.),
 - Entlang der Poststrasse: VG max. 5 (max. Dachkote 550.50 m.ü.M.)
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 4 ES III
- Gestaltungsgrundsätze
- 5 Ermitteln der städtebaulich angemessenen Anzahl Vollgeschosse (insbesondere gegenüber Bauten nördl. des Farbwegs). Öffnung und Einbezug des bestehenden Industriekanal.
- Erschliessungsgrundsätze
- 6
- Neuorganisation der Erschliessung des Areals und der Parkierung.
 - Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

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

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 12 «Bahnhof»

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung des Bahnareals. – Städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. 	<p><i>Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009. Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.</i></p>
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe). – Gastgewerbebetriebe – Veloabstellplätze 	
Mass der Nutzung	3	VG max. 4 (max. Dachkote 547.50 m.ü.M.) *	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sowie die darin vorgesehenen Siedlungsstrukturen sind wegleitend. – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahn. – Berücksichtigung eines angemessenen Übergangs zum Bahnhofgebäude. – Einheitliche und übersichtliche Gestaltung am Bahnhofplatz. 	<i>Erhaltenswertes Gebäude unter kantonalem Schutz.</i>
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellen der beiden Bahnstrossenunterführungen Ost und West für den Langsamverkehr als Verbindung zwischen dem Zentrum und dem Quartier Nord. – Funktionale und übersichtliche Organisation der verschiedenen Verkehrselemente. 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 13 «Bahnhofplatz»

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – Umgestaltung und stadträumliche Aufwertung des Bahnhofplatzes. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. 	<p><i>Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009. Vgl. «Stadt Burgdorf – Hochhausstudie» der Feddersen & Klostermann Städtebau, Architektur, Landschaft 16.09.2014.</i></p>
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe). – Gastgewerbebetriebe 	
Mass der Nutzung	3	VG max. 8 (max. Dachkote 561.50 m.ü.M.) *	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellen der Durchlässigkeit für den Fussgängerverkehr. – Funktionale und übersichtliche Organisation der verschiedenen Verkehrselemente. 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 14 «ESP Süd»

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	VG 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, öffentliche Nutzungen und Bildung sowie Parkieranlagen für MIV und Velo (P+R, Velostation).

Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – VG max. 6 (max. Dachkote 552.00 m.ü.M.) * – Entlang der Bahnlinie sind ein, oder bei nachgewiesener Verträglichkeit zwei Hochpunkte (max. Dachkote 561.00 m.ü.M.) möglich. 	<p><i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i> <i>Im Studienverfahren muss geklärt werden in welcher ZPP ein Hochpunkt städtebaulich verträglich ist oder ob gar zwei Hochpunkte verträglich sind.</i></p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III	<p><i>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.</i></p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p><i>Betreffend Gewässerraum vgl. Art. 65 BR.</i></p>
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p><i>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 Bauungsvorschlages definiert (Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009, insbesondere Anforderungen zu Gestaltung und Erschliessung).</i></p>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 16 «Suttergut Süd-West»

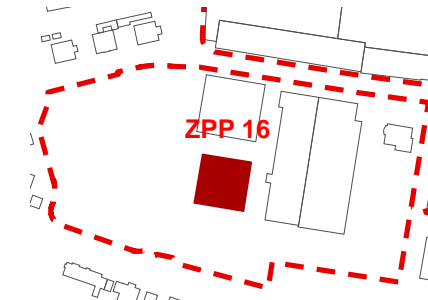
Planungszweck	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung des Industrieareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer urbanen Bebauung mit möglichst hohem Wohnanteil. – Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden: Teil 1: Parzellen Nr. 429, 430, 431 und 4759. Teil 2: Parzellen Nr. 433 und 4677.
Art der Nutzung	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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
Mass der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> – VG 5 (max. Dachkote 548.50 m.ü.M.), im Kernbereich 8 VG (max. Dachkote 556.00 m.ü.M.) * – Minimaler Wohnanteil: 30% – Kein Wohnanteil ist erforderlich bei Nutzungen wie Hotellerie und öffentlichen Nutzungen.

Die allgemeinen sowie die für die Baufelder S7 und S8 spezifischen Grundsätze des Richtplans «ESP Bahnhof Burgdorf» sind begleitend. 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.

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



Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Lärmempfindlichkeitsstufe	4 ES III
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung des vorhandenen städtebaulichen Musters mit eigenständigen Einzelbauten. – Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten. Strassenraumbepflanzung Entlang der Lyssachstrasse gemäss Art. 66 BR.
Erschliessungsgrundsätze	6 <ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Kreisell bei der Lyssach- / Tiergartenstrasse. – Sicherstellung eines öffentlichen Verbindungswegs von der Lyssach- zur Technikumsstrasse.

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 <ul style="list-style-type: none"> – 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 <ul style="list-style-type: none"> – 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.

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.

Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – VG 5 (max. Dachkote 551.00 m.ü.M.) * – Der Wohnanteil ist frei.
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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.
Planungszweck	1	<p>ZPP 18 «Gribiareal»</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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.

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.*

Die Überbauungsordnung Nr. XXI «Gribiareal» bleibt weiterhin rechtsgültig.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Mass der Nutzung	³ VG max. 4 (max. Dachkote 549.50 m.ü.M.) *	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> – 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.	
ZPP 19 «Areal Húnyadigässli»		
Planungszweck	¹ <ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung des Gewerbeareals. – Städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. 	
Art der Nutzung	² <ul style="list-style-type: none"> – 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 VG max. 4 (max. Dachkote 547.00 m.ü.M.) *	Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Lärmempfindlichkeitsstufe	4 ES III
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Angemessene Berücksichtigung der prägenden Struktur des Bahnhofquartiers (Gebäudefluchten, Erschliessungsstruktur, klassizistische Einzelbauten usw.). – Berücksichtigung der Resultate des Studienauftrags «Areal Húnyadigässli». – 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.
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> – 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 <ul style="list-style-type: none"> – VG max. 3 (max. Dachkote Neubauten 545.50 m.ü.M.) – Für die bestehenden Bauten gelten die vorherrschenden Geschosshöhen.

Die Überbauungsordnung Nr. XVIII «Milkaareal» bleibt weiterhin rechtsgültig.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Lärmempfindlichkeitsstufe	4	<ul style="list-style-type: none"> – Bereich zwischen der Technikumsstrasse und dem Oberstadtweg: ES II – Bereich zwischen dem Oberstadtweg und der Lyssachstrasse: ES III
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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 Fussgänger Verbindung zwischen dem Kornhausquartier und der Lyssachstrasse.

ZPP 21 «Hechlergässli»

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	VG max. 3 (max. Dachkote 548.50 m.ü.M.) *
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES II

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Gestaltungsgrundsätze	⁵ Es gelten die Bestimmungen des Altstadtgebiets Ober- und Unterstadt.	<i>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.</i>
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	<i>Die Überbauungsordnung Nr. XI «Schafrothareal» bleibt weiterhin rechtsgültig.</i>
Art der Nutzung	² <ul style="list-style-type: none"> – 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 VG max. 3 (max. Dachkote 551.50 m.ü.M.) *	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> – Einheitliche Gestaltung der Überbauung unter angemessener Berücksichtigung der prägenden städtebaulichen Struktur. – Beachtung und Einbezug der schützenswerten Bauten. – Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie vom 29. Januar 2014. 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die Sägegasse.	
ZPP 23 «Grabenstrasse»		
Planungszweck	¹ <ul style="list-style-type: none"> – 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 VG 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.	<i>Vgl. Art. 62 Abs. 5 BR Altstadtgebiet Ober- und Unterstadt.</i>
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 VG max. 3 (max. Dachkote 551.00 m.ü.M.) *	<i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i>

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Lärmempfindlichkeitsstufe	4	<ul style="list-style-type: none"> – Auf einer Bautiefe entlang der Emmentalstrasse ES III (30 m ab Fahrbahnrand) – Auf dem übrigen Areal ES II
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung des Übergangs von der geschlossenen Bebauung nördlich der Emmentalstrasse zur offenen Bauweise im Schlossmattquartier. – Beachtung und Einbezug des Industriekanals.
ZPP 25 «Alpina»		
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – 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	VG max. 3 (max. Dachkote 552.00 m.ü.M.) *
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III
Gestaltungsgrundsätze	5	Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten.
Erschliessungsgrundsätze	6	Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 26 «Buchegg»

Planungszweck	1	Erweiterung der Nutzung eines Altersheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen.
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Entlang der Bernstrasse: unterirdische Bauten und Bauten für die Pflege der Grünzonen. – Im Bereich der ZöN 1.2: VG max. 3 (max. Dachkote 560.00 m.ü.M.) *
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES II
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild. – Hohe Rücksichtnahme auf den Grünraum. – Berücksichtigung der Resultate des Projektwettbewerbs «Altersheim Buchegg».

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

Vgl. Art. 52 Abs. 3

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

ZPP 27 «Bahnhof Steinhof»⁵

Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – Umnutzung des Bahnhofs- und Gewerbeareals. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung (in Anlehnung an die ÜO XII «Steinhof») mit breitem Nutzungsspektrum.
---------------	---	---

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

⁵ Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Bahnhof Steinhof), 19. Juni 2020

		<ul style="list-style-type: none"> – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Bernstrasse.
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – VG max. 5 (max. Dachkote 562.00 m.ü.M.) – Neubauten östlich der Zähringerstrasse: VG max. 1 (max. Dachkote 547.00 m.ü.M.) – Wo ein Attikageschoss zulässig ist und erstellt wird, erhöht sich die Dachkote um max. 3.50 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – 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 Neubausvolumen westlich der Zähringerstrasse müssen mit den Schutzobjekten verträglich sein.
Erschliessungsgrundsätze	6	Neuorganisation der Parkierung (Park+Ride).

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

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 28 «Heubach»

Planungszweck	1	Innere Siedlungsverdichtung durch Umnutzung und Bebauung des ehemaligen Gärtnereiareals.
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und stilles Gewerbe. – Mindestwohnanteil 80%.
Mass der Nutzung *	3	<ul style="list-style-type: none"> – GFZo min. 0.8, max. 1.1 – VG max. 4 (max. Dachkote 570.00 m.ü.M.) – Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt. – Die Erdgeschosskoten sind auf vorgelagerte Höhenkoten (Fixpunkte) am Finkhubelweg festzulegen. – Geschosse unterhalb der 1. Vollgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet – Die maximale traufseitige Fassadenhöhe 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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.

Wegleitend ist die Machbarkeitsstudie „Finkhubelweg“ der ARGE Abühl / Reinhardpartner vom 14. Juni 2012, ergänzt Mai 2013. Basierend auf der ZPP «Heubach» wird eine Überbauungsordnung erarbeitet.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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 Fussgänger Verbindung 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: VG max. 3 (max. Dachkote 568.00 m.ü.M.)
 - Im Bereich der westlichen Erweiterung: VG min. 3, max. 6 (max. Dachkote 571.00 m.ü.M.)

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

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- Lärmempfindlichkeitsstufe 4
- ES II
 - Entlang der Bernstrasse in der ersten Bautiefe: ES III (30 m ab Fahrbahnrand).
- Gestaltungsgrundsätze 5
- Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe.
 - 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.

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.
 - Auf dem übrigen Areal Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.
- Mass der Nutzung 3
- Entlang des westlichen und östlichen Siedlungsrandes: unterirdische Bauten und Bauten für die Pflege der Grünzonen.

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

Vgl. Art. 52 Abs. 3

		– Im Bereich der Wohnnutzung: VG max. 3 (max. Dachkote 559.00 m.ü.M.) *
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	– Entlang der Oberburgstrasse in der ersten Bautiefe ES III (30 m ab Fahrbahnrand). – Auf dem übrigen Areal ES II.
Gestaltungsgrundsätze	5	– Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudehöhe. – Ausscheidung eines Rückhalteraumes für den Hochwasserschutz.

ZPP 31 «Thunstrasse»

Planungszweck	1	– Ergänzung des Siedlungsgebiets durch eine Wohnüberbauung. – Voraussetzungen schaffen für experimentelles Wohnen. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie.
Art der Nutzung	2	Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen.
Mass der Nutzung	3	VG max. 3 (max. Dachkote 555.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	– Entlang der Bahnlinie in der ersten Bautiefe ES III (30 m ab Fahrbahnrand). – Auf dem übrigen Areal ES II.

Basierend auf der ZPP «Thunstrasse» wird eine Überbauungsordnung erarbeitet.

Vgl. Art. 52 Abs. 3

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Ausdehnung und Volumetrie. – Erstellen einer gemeinsamen grösseren Spielfläche von 600 m² gemäss Art. 46 BauV für die ÜO 8 «Burgergasse II», die ÜO 15 «Burgergasse I» und die ZPP 31 «Thunstrasse». – Beachtung eines guten Übergangs zum Wöschhüslibach und der zugehörigen Grünräume. 	<p><i>Vgl. ÜO Nr. VII «Burgergasse II» vom 28.06.1995 und ÜO Nr. XIV «Burgergasse I» vom 1.07.1999.</i></p> <p><i>«Experimentelles Wohnen»: neue Wohn- und Bauformen wie z.B. Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, flexible Grundrisse, Wohnen in Lofts, Ausbau von Rohbauten durch die Bewohner usw.</i></p>
ZPP 32 «Einschlagweg»			
Planungszweck	1	Erweiterung des Siedlungsgebiets mit der Nutzung eines Alters- und Pflegeheims und der für den Betrieb notwendigen Anlagen.	<p><i>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.</i></p>
Art der Nutzung	2	Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 1.2.	
Mass der Nutzung	3	VG max. 2 (max. Dachkote 549.50 m.ü.M.) *	<p><i>Vgl. Art. 52 Abs. 3</i></p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES III	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Gebäudevolumen. – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes. – Beachtung eines Übergangs und Erhaltung der Ortsansicht mit Schloss und Kirche. 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

ZPP 33 «Geissrütli»

Planungszweck	1	Erweiterung des Siedlungsgebiets mit einer verdichteten Wohnüberbauung.	
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Im Osten entlang des Waldes: Bauten für die Pflege der Grünräume. – Im Bereich der Wohnnutzung: minimale GFZo 0.90, VG max. 3 (max. Dachkote 557.00 m.ü.M.) * 	Vgl. Art. 52 Abs. 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES II	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe. – Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Grünbereichs. – Beachtung eines guten Übergangs zum Burdlefschache-Wald. – Massnahmen zum Schutz der Grundwasserfassung (Grundwasserschutzzone). 	

ZPP 34 «Uferweg»⁶

Planungszweck	1	Verdichtung nach innen und Erneuerung der Siedlung.
---------------	---	---

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

⁶ Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (neue ZPP 34 «Uferweg»), 6. Dezember 2022

Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (mind. 60%) – stilles Gewerbe, Gastronomie und öffentliche Nutzungen (wie Gemeinschaftseinrichtung, Kita, Spitex, etc.) – Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens.
Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – VG max. 6 (Höchster Punkt der Dachkonstruktion max. 553 m.ü.M.) – ein Hochpunkt mit VG max. 10 (Höchster Punkt der Dachkonstruktion max. 564 m.ü.M.) im Südosten des Areals ist zulässig – Attikageschosse sind ausgeschlossen
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	ES II
Gestaltungsgrundsätze	5	Ausarbeitung eines Richtprojekts, welches für die Überbauungsordnung wegleitend ist.
Ökologisches Gesamtkonzept	6	Es ist ein ökologisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches das Energie- und Verkehrserschliessungskonzepts beinhaltet.
Gewässerraum	7	Das Gebiet gilt als dicht überbaut. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
		ZPP 35 «Coop Oberburg»⁷
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> – Bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Detailhandelseinrichtung.

Vgl. Art. 18 BMBV.

Eine Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig und der Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 52 Abs. 3 ist ausgeschlossen.

⁷ Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (neue ZPP 35 «Coop Oberburg»), 17. Januar 2023

- Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals.
- Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden (Sektoren A und B).



Art der Nutzung

2

- Sektor A: Detailhandelseinrichtung mit Innen- und Aussenverkauf, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung
- Sektor B: Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der angrenzenden Mischzone 3a

Vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG; Art. 25 ff. BauV

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mass der Nutzung

3

- Sektor A:
 - max. Dachkote: 565.5 m.ü.M.
 - massgebendes Terrain: 548.70 m.ü.M.
 - min. GF oberirdisch: 9'000 m²
 - max. GF oberirdisch: 20'500 m²
 - max. GF Verkauf Food: 1'000 m²
 - max. GF Verkauf Fachmarkt: 4'500 m²

Die Dachkote entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Zur Geschossfläche Verkauf Fachmarkt zählen alle Verkaufsflächen wie bspw. Mall, Innen- und Aussenverkauf, Gewächshäuser, etc. Die Lagerfläche wird nicht an die Geschossfläche Verkauf angerechnet.

- Sektor B:
 - VG max. 4 (max. Dachkote: 563.5 m.ü.M.)
 - massgebendes Terrain: 548.50 m.ü.M.
 - min. GFZo: 0.80
 - max. GFZo: 1.20
 - min. Wohnanteil: 30%.

*Vgl. Art. 52 Abs. 3 BR
Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV*

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Untergeschosse werden zu Vollgeschossen, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

- ⁴ Bei der Höhenmessweise nicht berücksichtigt werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten lediglich an einer Fassade bis auf eine Breite von 6.0 m.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend. Vgl. Art. 1 Abs. 3 BMBV.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 5
- Sektor A: ES IV
 - Sektor B: ES III

Vgl. Art. 43 LSV

Gestaltungsgrundsätze

- 6
- Ermitteln der städtebaulich angemessenen Fassadenhöhe traufseitig
 - Einheitliche Baugestaltung und Dachform pro Sektor
 - Gute Gestaltung der Schnittstelle Detailhandel und Wohngebiet

Erschliessungs-
grundsätze

⁷ Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Progressa-
strasse mit Anschluss an die Emmentalstrasse.

Parkierung

⁸

- Die Parkierung für die Kunden erfolgt mehrheitlich unterir-
disch (max. 1/4 oberirdisch).
- Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte erfolgt unterir-
disch.
- Besucherparkplätze können ober- und/oder unterirdisch an-
geordnet werden

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 Anstelle 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 begleitend.
- ⁴ Bauvorhaben 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 Bauvorhaben 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. 62 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.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Art. 62 Ortsbildschutzgebiete

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- 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.
- 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:

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.

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

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 Bezug 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:

- die Stadtkirche und das Pfarrhaus als historische Baudenkmäler,

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

- die Umgebung mit Kirchhof, Pfarrgarten, Wegen, Plätzen, Baumbestand und Bepflanzung als Bereich mit Bauverbot.

Ober- und Unterstadt *

Das Gebiet Ober- und Unterstadt umfasst die Bauten 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 drei-geschossigen 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 Bauepoche 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), Schlepplauben (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 Dach-einschnitte, ohne sichtbare Antennen, ohne Sonnenkollektoren;*
- *jedes Gebäude zwischen den Brandmauern mit selbständigem Treppenhaus und Hauszugang; gemeinsame Lifteinbauten sind möglich;*

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Gürtel- und Randbereiche

- die gepflästerten 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.

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 erhaltenswerten Einzelgebäude

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

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

- 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.

In diesen Gebieten sind, soweit es sich um eine Grünzone handelt, die Bestimmungen gem. Art. 46 BR 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 Vollgeschosse).

Die Sanierungs- und Neubaugebiete in der Altstadt werden je einer Zone mit Planungspflicht ZPP zugewiesen – vgl. dazu Art. 52 Abs. 8 BR

- ZPP 13 Hechlergässli
- ZPP 17 Grabenstrasse

⁶ In den Ortsbildschutzgebieten O-III bis O-X sind die prägenden Elemente in den dazugehörigen Inventaren des kantonalen Bauinventars beschrieben. *

Ortsbildschutzgebiet	Beschrieb im kantonalen Bauinventar:
O-III	Burgdorf: Baugruppe K «Steinhofstrasse»
O-IV	Burgdorf: Baugruppe I, «Genoss. Siedlung Gsteig»
O-V	Burgdorf: Baugruppe T «Lochbach»
O-VI	Burgdorf: Baugruppe D «Lyssachstrasse Ost»
O-VII	Burgdorf: Baugruppe C «Wynigentrasse»
O-VIII	Burgdorf: Baugruppe M «Kirchbergstrasse (Weberei)»
O-IX	Burgdorf: Baugruppe Q «Genoss. Siedlung Lerchenbühl»
O-X	Burgdorf: Baugruppe U «Grafenscheuren»

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:

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 BR).

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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, traufseitiger Fassadenhöhe und Firstrichtung, *
- Gärten, Vorplätze und durchgehend geschlossene Einfriedungen.

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»

S II
«Siedlung Ey-West»

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

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

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

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 Doppel Einfamilienhäuser unter kurzen Walmdächern,
- gemischt konstruierte Bauquader mit massivem EG und horizontaler Holzschalung im OG,
- sehr einfache Fassadengestaltungen mit achsentreuer Befensterung,
- rückseitig angefügte Ökonomietrakte,

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

S IV «Bahnhofquartier»	<ul style="list-style-type: none"> – grosszügige Gärten. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, strassenseitig.* 	<p><i>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.</i></p>
S V «Kirchbergstrasse»	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p><i>Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.</i></p>
S VI «Schlössliweg»	<p>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 Strukturhaltungsgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hochproportionierte, giebelständige Satteldachhäuser, 	

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

- 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 dem Uferweg. Dieses Strukturgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch:

- 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.

S IX «Wohnüberbauung Lorraine»

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.

S-X «Wohnüberbauung Siedlung Tiergarten» *

Das Strukturgebiet «Wohnüberbauung Siedlung Tiergarten» umfasst die im kantonalen Bauinventar als «Burgdorf, Siedlung Tiergarten» bezeichneten Häuser Tiergarten 1 bis 45: Das Strukturgebiet ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Blockrandbebauung mit hufeisenförmiger Hofbebauung, die schräg zur Winkelform des Blockrandes steht,
- Sichtbacksteingebäude unter Satteldach mit grauen Ziegeln,
- Wohnungsdurchmischung,
- Umfriedete Gärten zu den EG-Wohnungen
- Abwechslungsreiche Gestaltung des Aussenraums
- Beitrag zur Stadtverdichtung.

S-XI «Wohnüberbauung Siedlung Finkfeld» *

Das Strukturgebiet «Wohnüberbauung Siedlung Finkfeld» umfasst die im kantonalen Bauinventar als «Burgdorf, Siedlung Finkfeld» bezeichneten Reihenzellen Finkfeld 8a-b, 10a-c, 12a-e, 14, 16a-c sowie 18a-b. Das Strukturgebiet ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Einheitlichkeit der Architektursprache durch vorgegebene Volumetrie, Materialisierung und Fensterform,
- Freie Wahl des Rasteraufbaus,
- Ökologischer Anspruch,
- Umsetzung des Gemeinschaftsgedankens durch gemeinsam nutzbare Räume
- Grosszügige Begrünung.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

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:

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

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.

*Der Pufferstreifen am Rand des Naturschutzgebiets soll dieses vor einsickernden Nährstoffen verschonen. Das Naturgebiet bleibt Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche, muss aber vom Bewirtschafter als ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden werden.
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. 66 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 (Gewerbeanal, Brunnbach, Mülibach, Seitenkanal, Polierebach, Allmändbach, Lyssachbach, Lyssachteilbach).

² Die städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung des Kanal- und Bachnetzes sowie dessen Bedeutung als begeh- und erlebbarer Stadtraum ist zu berücksichtigen.

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

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

*Diesem Artikel gehen die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (SR 814.201 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, GSchV) vor. Bis dass die Stadt die Gewässerräume im Nutzungsplanverfahren festgelegt hat.
Vgl. Art. 41c GSchV.*

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 Strassen-raumbepflanzungen 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.

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.

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:

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 Folge- schadenpotential gilt:	Für die übrigen Ersatz-, Erweite- rungs- und Neu- bauten sowie für Zweckänderun- gen gilt:	Für die Erneue- rung und den Un- terhalt bestehen- der 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> <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 Folgschäden 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).
	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.	<i>Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird grundsätzlich in allen Gefahrengebieten empfohlen. Die zuständige Fachstellen sind das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV in Burgdorf und das kantonale Amt für Wald, Abteilung für Naturgefahren in Interlaken.</i>
	³ Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgelegt werden.			

8. Schlussbestimmungen

Art. 81 Inkrafttreten *

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 und 2 ist am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft getreten (1. Dezember 2005). Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, gilt Art. 36 BauG.
- ² Die erste Etappe der revidierten baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 und 2 trat am 13. Oktober 2017 in Kraft. Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, gilt Art. 36 Bau G.
- ³ Die zweite Etappe (Teil BMBV) bestehend aus der Anpassung des Baureglements mit Anhängen an die BMBV tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 und seither ergangenen Teilrevisionen geändert:

- *Überbauungsordnung XIII Hotel Berchtold vom 22. März 1999*
- *Überbauungsordnung XIV Bürgergasse 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*

Mit dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision 2005 und seither ergangenen Teilrevisionen wurden 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 Alignementsplanung vom 01.01.1957 inkl. Revisionen / Änderungen 31.03.1971*
- *Sanierung Emmentalstrasse Überbauungsplan vom 07.01.1981*

Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, gilt Art. 36 BauG.

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2

Erläuterungen zum Zonenplan 2

Vgl. auch die entsprechenden Erläuterungen in der Gebrauchsanweisung auf S. 7 sowie Art. 71 BR.

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

Bei den botanischen und geologischen Naturobjekten handelt es sich um:

- Eklogit-Findling

Beim geschützten geologischen Naturobjekt handelt es sich um:

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

Bereich publikumsattraktive Nutzungen

Es handelt sich um diejenigen wichtigen Bereiche in der Altstadt von Burgdorf, die sich für die Nutzungsvielfalt prädestiniert sind. Diese dichte Vielfalt ist es, die eine Altstadt auszeichnet und ihr den speziellen Charakter verleiht und bis anhin verliehen hat. Die strassenseitig orientierten Räume im Erdgeschoss sind einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten (vgl. Art. 41 Abs. 1, BR Mischzone Altstadt MA).

Publikumsattraktive Nutzungen sind Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr.

Allgemeines

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

Fliessgewässer

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

Kanal	<p>Als «Kanal» werden die Industriekanäle innerhalb der Siedlung bezeichnet (vgl. dazu Art. 66 BR).</p> <p>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.</p> <p>Industriekanäle sind entsprechend künstlich angelegte Gewässer, die zwischen den teilweise direkt an die senkrechten Kanalwände gebauten Häusern durchfliessen. Die Kanäle gliedern den Stadtkörper, beleben das Stadtbild und sind mitsamt ihren Ufermauern, Wehren und Übergängen von kulturhistorischer Bedeutung. Die Industriekanäle dürfen deshalb nicht «künstlich renaturiert» werden (Denkmalpflege). Ob Bauten keinen oder einen Abstand vom Kanalufer haben sollen, wird nicht durch den notwendigen Gewässerraum, sondern u.a. durch die Funktion der Bauten, die Zugänglichkeit von Gewässer und Bauten sowie durch stadtgestalterische Kriterien bestimmt.</p> <p>Auch Kanäle haben ihren spezifischen Wert als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Oft sind es Spezialisten, die sich z.B. in Mauerritzen oder auf kleinsten Restflächen ansiedeln und halten können. Abschnittsweise sind die Burgdorfer Kanäle auch von Fischen besiedelt. Stadtbewohnende Tiere suchen die Kanäle zum Trinken auf, z.B. Vögel oder Kleinsäuger. Beim Bauen an Kanälen soll deshalb den stadtoökologischen Anliegen auch unter knapp bemessenen räumlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden, umso mehr, als das fliessende Wasser ein Inbegriff des Lebendigen in der Stadt Burgdorf ist.</p>
Grundwasserschutzzone Kantonales Naturschutzgebiet	<p>Es gilt die Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Ausgabe 1999.</p> <p>Es gelten die Regierungsratsbeschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – RRB 4380 vom 1. August 1952 mit den dazugehörigen Bestimmungen „Gysnauflühe“, – RRB 5244 vom 17. Juli 1964 mit den dazugehörigen Bestimmungen „Meienmoos“,

- RRB 3175 vom 19. August 1975 mit den dazugehörigen Bestimmungen „Unterbergental“,
- RRB 4405 vom 18. Dezember 2002 mit den dazugehörigen Bestimmungen „Schachenwald“.

Die Naturschutzgebiete sind im Zonenplan 2 zum Zonenplan eingezeichnet. Für den Schutz und die Nutzung dieser Gebiete gelten die Vorschriften der entsprechenden Schutzbeschlüsse.

Naturgebiete	Es werden neu 3 Naturgebiete bezeichnet (Art. 64 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. 63 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
– erhebliche
– mittlere
– geringe Gefährdung

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

Beilage II 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 Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- ³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand 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 neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukau-
fen.

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 Grundstückes 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. 79I [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

Genehmigungsvermerke der Teilrevision vom 2020 (Anpassung an BMBV)

Mitwirkung:	15. Juni – 18. August 2017
1. Vorprüfung:	31. Oktober 2017 – 3. Mai 2018
2. Vorprüfung:	28. November 2018 – 4. April 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger:	9. Juli 2020
Publikation im Amtsblatt:	8. Juli 2020
Öffentliche Auflage:	10. Juli – 8. September 2020
Einspracheverhandlung:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
2. öffentliche Auflage Beschluss Stadtrat nach-trägliche Änderung Art. 34, Abs. 4	23. April – 25. Mai 2021

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. Januar 2021

Beschlossen durch den Stadtrat am: 22. März 2021

Die Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber:
Karin Fankhauser Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 08. Juni 2021 Der Stadtschreiber: St. Ghioldi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 5. Oktober 2022

Nachträgliche öffentliche Auflage	06. Mai – 07. Juni 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger:	05. Mai 2022
Einspracheverhandlung:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am:	23. Juni 2022
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	20. Juni 2022

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Stefan Berger	Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Burgdorf, den 21.06.2022	Der Stadtschreiber: St. Ghioldi
---	---------------------------------

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 5. Oktober 2022