

Anhang 5 zum Teilbaureglement weiteres Stadtgebiet

Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604 TBR

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

Titel	Anpassung der Vorschriften	Bemerkungen
Zonenplan vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet» aufgehoben. Vorbehalten bleiben die in den Teilzonenplänen «weiteres Stadtgebiet» von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete.	
Baureglement vom 20. Mai 1979	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet» aufgehoben. Vorbehalten bleiben die in den Teilzonenplänen «weiteres Stadtgebiet» von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete.	
Überbauungsordnungen		
Aarbergstrasse Bebauungs- und Baulinienplan mit SBV vom 17.09.1964	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	
Burgerbeunden-Süd; Sektorieller Gestaltungsplan mit SBV vom 13.12.1984	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	(Untersektor 4)
Burgerbeunden-Süd; Sektorieller Gestaltungsplan mit SBV vom 19.04.1984	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	(Untersektor 1)
Burgerbeunden-Süd; Gestaltungsplan mit SBV vom 28.12.1982	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	(Untersektor 3)
Burgerbeunden-Süd; Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV vom 27.05.1981 (inkl. Änderung vom 29.10.1981)	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	
Burgerbeunden; Baulinien- und Zonenplan mit SBV vom 26.04.1968 (inkl. Änderungen vom 09.01.1996, 25.02.2000 und 30.09.2009)	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	
Längmatt Alignementsplan / UeO vom 08.01.1932 (inkl. Änderungen vom 25.03.1949, 20.05.1986, 06.08.1997 und 15.01.2007)	wird mit Vorbehalt von Baulinien aufgehoben.	



GEMEINDE NIDAU

BAULINIEN - UND ZONENPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN
BURGERBÜNDE - NIDAU

AUFLAGEPLAN

EINWOHNERGEMEINDE NIDAU
DER PROJEKTERFASSER:
O. SURI ARCHITEKT SIA NIDAU

LEGENDE

- STRASSEN:
- HAUPTERSCHLIESSUNGSTRASSE
 - NEBENERSCHLIESSUNGSTRASSEN
 - TROTTOIRS, FUSSWEGE U. VORPLÄTZE
 - GRÜNSTREIFEN U. ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
- UNÜBERBAUBARE FLÄCHEN:
- QUARTIER - SPIELPLÄTZE
 - PARKIERUNGSFLÄCHEN U. GARAGEN
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
MIT BAUVERBOT BELEGTE PARZELLENFLÄCHEN

- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN:
- ZONE FÜR 1-GESCHOSSIGE BAUTEN
SEKTOR 3 GEMÄSS SONDERBAUVORSCHRIFTEN
 - ZONE FÜR 1-U. 2-GESCHOSSIGE BAUTEN
SEKTOR 1+2 GEMÄSS S.B.
 - ZONE FÜR 3-GESCHOSSIGE BAUTEN
SEKTOR 6 GEMÄSS S.B.
 - FLÄCHEN FÜR DIFFERENZIERTE ÜBERBAUUNG
SEKTOR 4+5 GEMÄSS S.B.
 - FLÄCHEN FÜR SCHULHAUSBAUTEN U. KINDERGARTEN
SEKTOR 7 GEMÄSS S.B.
 - ALLGEMEINE BAULINIEN
 - ERDGESCHOSS - BAULINIE

6. Mit Rücksicht auf die Sicht von den Anhöhen auf die Bebauung und die Sicht von den höheren auf die niederen Trakte sind die Flachdächer mit eher dunklem Material zu belegen und einwandfrei zu unterhalten.

An die Baudirektion.

Für getreuen Protokollauszug

Der Staatsschreiber i. V.:
Kehrli

EINWOHNERGEMEINDE NIDAU



Sonderbauvorschriften für die Ueberbauung der Burgerbeunden Gemeinde Nidau

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Burgerbeunden sollen nach einer einheitlichen Konzeption überbaut werden. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Bürgerallee, im Osten durch das Trasse der BTI-Bahn und im Süden und Westen durch die Gemeindegrenze mit Ipsach.

Art. 2 Bauklassen

Das Baugebiet ist in einzelne Sektoren von 1-7 eingeteilt.

Sektor 1 und 2

sind für 2-geschossige 1- und 2-Familienhäuser reserviert. Gewerbliche Bauten und Mehrfamilienhäuser dürfen in diesen Sektoren nicht erstellt werden. Das Zusammenbauen von höchstens zwei 1- oder 2-Familienhäuser auf eine Gesamtlänge von max. 25 m' ist gestattet. Die Grenzabstände sowie die Gebäudehöhen werden analog Art. 13 des Baureglementes der Gemeinde Nidau festgelegt.

Im Sektor 1 und 2 dürfen auf der Südseite unbewohnte Nebengebäude wie Gartenhallen und Garagen mit ihrer Längsseite bis auf 1,50 m' an die Quartierstrasse (parallel zur Bürgerallee) gebaut werden. Maximale Höhe 2,80 m' ab Strassenkote.

Sektor 3

ist für eingeschossige, zusammengebaute 1-Familienhäuser vorgesehen. Im Strassen- und Baulinienplan sind die Gebäudeumrisse

als Vorschlag eingezeichnet. Andere Vorschläge können nach Prüfung durch die Baukommission und die Fachkommission gemäss Art. 3 des Baureglementes vom Gemeinderat bewilligt werden. Der Sektor 3 muss einheitlich gestaltet werden.

Sektor 4, 5 und 6

müssen in gemischter Bauweise gemäss Strassen- und Baulinienplan überbaut werden. Im Sektor 4 soll ein Ladenzentrum und eine unterirdische Garage erstellt werden.

Sektor 7

ist für Schulhausbauten und Kindergarten reserviert.

Art. 3 Strassen- und Baulinienplan, Gebäudedimensionen

Der Strassen- und Baulinienplan ist für Sektoren 4, 5 und 6 verbindlich für die Lage der Häuser und deren Gruppierung, die Gebäudeabstände, die Geschösszahl, die Anordnung der Stichstrassen, der Parkierungsplätze, der Fusswege und der Spielplätze.

Die festgelegten Längen und Breiten der einzelnen Häuser dürfen nicht überschritten werden.

Die Gestaltung der drei 10–12-geschossigen Gebäude muss von der Baukommission und von der Fachkommission gutgeheissen werden.

Treppenhäuser und Balkone dürfen die Baulinien nicht überschreiten.

Art. 4 Geschösszahl und Stockwerkhöhen, Gestaltung Erdgeschoss

A) Gebäude in den Sektoren 4 und 5

- a) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Gebäudegrundflächen gelten für die Geschosse über dem Erdgeschoss.
- b) Die zugelassene Geschösszahl ist für jedes Gebäude im Strassen- und Baulinienplan verbindlich angegeben, dabei wird das Hallengeschoss nicht mitgezählt.
- c) Die Erdgeschosse sind bei den 8- und mehrgeschossigen Gebäuden als Hallengeschosse auszubilden. Es sind bauliche Massnahmen vorzukehren, dass darin keine Motorfahrzeuge abgestellt werden können.

Die überbaubare Erdgeschossfläche soll in erster Linie zur Unterbringung von Eingangshallen, Treppenhaus, Lift, Velo- und Kinderwagenraum dienen.

- d) Alle festen Räume in den Gebäuden mit Hallengeschoss mit Ausnahme der Treppen und der Tragkonstruktionsteile müssen mindestens um einen Meter gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt werden.
- e) Die Höhe des Fussbodens vom Hallengeschoss ist im Schemaschnitt dargestellt. Diese Höhe darf die Kote 433.00 nicht unterschreiten.

B) Gebäude in den Sektoren 1, 2 und 3

- a) Diese Gebäude müssen nach den Grundsätzen, die in Art. 2 aufgeführt sind, erstellt werden.
- b) Ragt das Kellergeschoss mehr als 1,20 m' über die Strassenaxe, so gilt es als Vollgeschoss.

C) Gebäude im Sektor 6

Der Boden des Erdgeschosses darf maximal 50 cm' über der Strassenaxe liegen.

Art. 5 Dachgeschoss

- a) Die Gebäude der Sektoren 4, 5 und 6 sind mit Flachdächern auszuführen, wobei anstelle von Betonflachdächern auch anderes Material verwendet werden kann.
- b) Attikawohnungen sind nur in den drei 10- bis 12-geschossigen Hochhäusern zulässig. Die Brutto-Nutzfläche des Attikageschosses darf max. 50 % des Normalgeschosses betragen.

Die Attikageschosse sollten auf allen Seiten von der Fassade mind. 1,50 m' zurückstehen.

Das Attikageschoss sowie die Flachdächer der andern Häuser dürfen nur vom Kamin und den Ventilationszügen überragt werden.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der Häuser sowie deren Farbgebung in den Sektoren 3, 4, 5 und 6 unterliegt der Prüfung durch die Baukommission und die Fachkommission.

Art. 7 **Garagierung**

- a) Auf den Freiflächen gemäss Strassen- und Baulinienplan dürfen mit Ausnahme in den Sektoren 1 und 2 keine oberirdischen Bauten wie Autogaragen, Einstellhallen oder andere Bauten erstellt werden.
- b) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Parkierungsflächen sind als solche auszubilden.
- c) Die Burgergemeinde Nidau erstellt die vorgesehenen Garagen und Parkierungsflächen.
- d) Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet ein Abstellplatz sowie je eine Einstellboxe pro 240 m² Wohnfläche bei der Burgergemeinde Nidau zu mieten.

Die Untervermietung ist Sache des Hauseigentümers.

Art. 8 **Grünflächen und Spielplätze**

a) **Grünflächen**

Die Grünflächen der Sektoren 4, 5 und 6 werden von den Hauseigentümern erstellt und auch unterhalten.

b) **Spielplätze**

Die Spielplätze sind im Strassen- und Baulinienplan festgehalten. Die Burgergemeinde Nidau tritt diese gegen Entschädigung der Einwohnergemeinde Nidau ab. Für die Erstellung der Spielplätze sorgt die Einwohnergemeinde Nidau.

An die Erstellungskosten wird die Einwohnergemeinde eine Beitragsleistung gemäss Art. 9 Alinea 2 hienach, verlangen.

Art. 9 **Strassen und Wege**

Die Strassen und Wege, die im Strassen- und Baulinienplan vom 11. Dezember 1966 enthalten sind, werden von der Einwohnergemeinde Nidau erstellt. Das Land für Strassen und Wege wird von der Burgergemeinde der Einwohnergemeinde Nidau gegen Entschädigung abgetreten.

Die Beitragsleistung an die Erstellungskosten richtet sich nach den Bestimmungen des Reglements über den Bau von Strassen und die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde Nidau vom 12. Mai 1959. Bei Bauverhältnissen findet Art. 12 Abs. 2 sinngemäss Anwendung.

Das gleiche gilt für die Erstellungskosten der Spielplätze gemäss Art. 8 lit. b hievor. Die Festsetzung der Anstösserbeiträge für die Spielplätze erfolgt nach den gleichen Grundsätzen, die für die Berechnung der Beiträge an die Strassenbaukosten gelten, d. h. jeder Beitragspflichtige hat von den totalen Erstellungskosten der Strassen, Wege und Spielplätze seinen Beitrag gemäss vorerwähntem Reglement zu entrichten.

Der Unterhalt der Strassen und Wege wird von der Einwohnergemeinde Nidau besorgt.

Art. 10 **Eigentümergegrenzen**

Die Burgergemeinde Nidau ist verpflichtet gemäss Strassen- und Baulinienplan das Bauland in Bauparzellen aufzuteilen.

Das Land für Strassen und Wege ist ebenfalls parzellenmässig auszuscheiden.

Art. 11 **Stellung zur Bauordnung**

Soweit im Bebauungsplan und in diesen Sonderbauvorschriften nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des städtischen Baureglementes der Einwohnergemeinde Nidau Anwendung.

Art. 12 **Inkrafttretung**

Vorliegende Sonderbauvorschriften treten nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Nidau, den 23. 9. 1966 / 17. 11. 1966

Namens des Stadtrates

Der Präsident:
W. Hänni

Der Sekretär:
Baer

Gegenwärtiges Reglement ist in der Urnenabstimmung vom 11. Dezember 1966 mit 394 Ja- gegen 95 Nein-Stimmen angenommen worden.

Nidau, den 11. Dezember 1966

Namens der Einwohnergemeinde
Der Gemeindepräsident:
Dr. Wenger
Der Gemeindeschreiber:
Baer

Depositionszeugnis

Der Unterzeichnete bescheinigt, dass die vorstehenden Sonderbauvorschriften vom 12. November bis 3. Dezember 1966 und überdies 10 Tage vor und 10 Tage nach der am 11. Dezember 1966 erfolgten Genehmigung öffentlich aufgelegt waren.

Innert der anberaumten Frist sind keine Einsprachen eingelangt.

Nidau, den 26. Dezember 1966

Der Gemeindeschreiber:
Baer

Vom Regierungsrate genehmigt

unter Vorbehalt des Beschlusses No. 3024

Bern, den 26. April 1968

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Der Staatsschreiber:
Bauder Hof

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

Sitzung vom 26. April 1968

3024. Nidau; Baulinien- und Zonenplan Burgerbeunden, mit Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften. — Die Gemeinde beschloss die vorerwähnten Vorschriften am 11. Dezember 1967. Das rund 280 000 m² haltende Areal der Burgergemeinde soll nach den modernen Grundsätzen der differenzierten Bauweise gestaltet werden. Einsprachen liegen keine vor.

Weitere kleinere Beanstandungen ergeben sich aus den Bedingungen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses.

Demnach wird

beschlossen:

Die vorerwähnten Vorschriften werden unter Vorbehalt von Drittmannsrechten und mit den nachstehenden Auflagen genehmigt:

1. Die Stockwerkzahl der drei Scheibenhochhäuser ist von acht auf sieben zu reduzieren.
2. Um bestmögliche Besonnungsverhältnisse zu gewährleisten, sind die Standorte der Hochhäuser gemäss Vorschlag des Gemeinderates abzuändern. Die Abänderung des Bebauungsplanes ist als kleine Modifikation im Sinne von Art. 13 des Bauvorschriftengesetzes vom 26. Januar 1958 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Kinderspielplätze (Spielwiesen, Trockenbelag-Spielplätze, Sandplätze, Geräteplätze usw.) haben eine Fläche von insgesamt 20% der Brutto-Wohnungsnutzfläche (Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern) einzunehmen.
4. Für die ganze Ueberbauung ist eine Sammelantennenanlage zu erstellen. Das Montieren einzelner privater Radio- und Fernsehantennen im Freien ist untersagt.
5. Was die Farbgebung anbetrifft, so sind für die Fassaden nur gedämpfte Töne, nicht grelle Farben, z. B. auch nicht weiss, zulässig. Glänzende Materialien oder Materialteile (z. B. Fassadenverkleidungen, Balkonbrüstungen, Spenglerarbeiten) sind untersagt.

Nidau

AUFLAGEEXEMPLAR

Legende

- Gemeindegrenze
- Perimeter Baulinien und Zonenplanänderungen
- Alte Nutzung = Quartier-Spielplatz
- Neue Nutzung = Sektor 3
- Altes Alignment aufgehoben
- Neues Alignment
- best. Verkehrsführung aufzuheben
- Baubereich
- best. neues Alignment

Zonenplanänderung

Parzelle Nr. 938 , Beundenring

Parzelle Nr. 949 , Herrenmoosweg

Parzelle Nr. 951 , Fussweg

Baulinien - und Zonenplan
mit Sonderbauvorschriften
Burgerbeunden - Nidau

Mst. 1:500

Bauinspektorat Nidau

März 1995
Oktober 1994 - 1
April 1994



GEMEINDE IPSACH

OK Dachrand
435.87 m ü. M.

OK Dachrand
435.45 m ü. M.

BR 15861

Beundenring

Burger-Allee

Nidau - Büren - Kanal

SEKTOR 3

Beundenring

0.50m
Bankett
2.50m
Radweg
150m
Grünstreifen

949
EWG Nidau

938 C
EWG Nidau

938 B

938 A
EWG Nidau

Radweg
2.50m

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER BURGERBEUNDEN

vom 11. Dezember 1966

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER BURGERBEUNDEN

Wirkungsbereich

Art. 1 ¹ Die Burgerbeunden sollen nach einer einheitlichen Konzeption überbaut werden. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Burgerallee, im Osten durch das Trasse der BTI-Bahn und im Süden und Westen durch die Gemeindegrenze mit Ipsach.

Bauklassen

Art. 2 Das Baugebiet ist in einzelne Sektoren von 1 – 7 eingeteilt.

Sektor 1 und 2

Die Sektoren 1 und 2 sind für 2-geschossige 1- und 2-Familienhäuser reserviert. Gewerbliche Bauten und Mehrfamilienhäuser dürfen in diesen Sektoren nicht erstellt werden. Das Zusammenbauen von höchstens zwei 1- oder 2-Familienhäuser auf eine Gesamtlänge von max. 25.00 m ist gestattet. Die Grenzabstände sowie die Gebäudehöhen werden analog **Art. 48** des Baureglements der Gemeinde Nidau festgelegt (Zone W2)¹.

Im Sektor 1 und 2 dürfen auf der Südseite unbewohnte Nebengebäude wie Gartenhallen und Garagen mit ihrer Längsseite bis auf 1.50 m an die Quartierstrasse (parallel zur Burgerallee) gebaut werden. Maximale Höhe 2.80 m ab Strassenkote.

Sektor 3

Der Sektor 3 ist für eingeschossige, zusammengebaute 1-Familienhäuser vorgesehen. Im Strassen- und Baulinienplan sind die Gebäudeumrisse als Vorschlag eingezeichnet. Andere Vorschläge können nach Prüfung durch den Fachausschuss gemäss Art. 5, Abs. 3, Bst. d¹ des Baureglements von der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung bewilligt werden. Der Sektor 3 muss einheitlich gestaltet werden.²

Sektor 4, 5 und 6

Die Sektoren 4, 5 und 6 müssen in gemischter Bauweise gemäss Strassen- und Baulinienplan überbaut werden. Im Sektor 4 soll ein Ladenzentrum und eine unterirdische Garage erstellt werden.

¹ Fassung vom 12. März 2009

² Fassung vom 18. November 2004

Sektor 7

Der Sektor 7 ist für Schulhausbauten und Kindergarten reserviert.

Strassen- und Baulinienplan, Gebäudedimensionen

Art. 3 Der Strassen- und Baulinienplan ist für die Sektoren 4, 5 und 6 verbindlich für Lage der Häuser und deren Gruppierung, die Gebäudeabstände, die Geschosszahl, die Anordnung der Stichstrassen, der Parkierungsplätze, der Fusswege und der Spielplätze.

Die festgelegten Längen und Breiten der einzelnen Häuser dürfen nicht überschritten werden.

Die Gestaltung der drei 10 - 12-geschossigen Gebäude muss vom Fachausschuss gutgeheissen werden.³

Zur verbesserten, zeitgemässen Erschliessung der Gebäude im Sektor 6 dürfen zusätzliche Liftschächte und deren Verbindung in die einzelnen Geschosse ausserhalb der Baulinien angeordnet werden. Dabei darf der Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 3.6 m nicht unterschritten werden. Die neuen Anlagen müssen innerhalb einer Distanz von max. 4.0 m von den bestehenden Ost-Fassaden zu stehen kommen.

Geschosszahl und Stockwerkhöhen, Gestaltung Erdgeschoss

Art. 4

1⁴ Gebäude in den Sektoren 4 und 5

- a) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Gebäudegrundflächen gelten für die Geschosse über dem Erdgeschoss.
- b) Die zugelassene Geschosszahl ist für jedes Gebäude im Strassen- und Baulinienplan verbindlich angegeben, dabei wird das Hallengeschoss nicht mitgezählt.
- c) Die Erdgeschosse sind bei den 7- und mehrgeschossigen Gebäuden als Hallengeschosse auszubilden. Es sind bauliche Massnahmen vorzukehren, dass darin keine Motorfahrzeuge abgestellt werden können. Die überbaubare Erdgeschossfläche soll in erster Linie zur Unterbringung von Eingangshallen, Treppenhaus, Lift, Velo- und Kinderwagenraum dienen.
- d) Alle festen Räume in den Gebäuden mit Hallengeschoss mit Ausnahme der Treppen und der Tragkonstruktionsteile müssen mindestens um einen Meter gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt werden.
- e) Die Höhe des Fussbodens vom Hallengeschoss ist im Schemaschnitt dargestellt. Diese Höhe darf die Kote 433.00 nicht unterschreiten.

2² Gebäude in den Sektoren 1, 2 und 3

³ Fassung vom 18. November 2004

⁴ Fassung vom 12. März 2009

Art. 6 Die architektonische Gestaltung der Häuser sowie deren Farbgebung in den Sektoren 3, 4, 5 und 6 unterliegen der Prüfung durch den Fachausschuss.⁶

Was die Farbgebung anbetrifft, so sind für die Fassaden nur gedämpfte Töne, nicht grelle Farben, z.B. auch nicht weiss, zulässig. Glänzende Materialien oder Materialteile (z.B. Fassadenverkleidungen, Balkonbrüstungen, Spenglerarbeiten) sind untersagt.

(„Mit Rücksicht auf die Sicht von den Anhöhen auf die Bebauung und die Sicht von höheren auf die niederen Trakte sind die Flachdächer mit eher dunklem Material zu belegen und einwandfrei zu unterhalten.“ fällt weg)

Die Attikageschosse im Sektor 6 sind als klar ablesbare, sorgfältig gestaltete und möglichst transparente Elemente zu gestalten. Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen. Die Attikadächer sind zu begrünen. Auskragende Vordächer und deren Abstützungen sind möglichst feingliedrig und mit statisch minimalen Dimensionen auszubilden.

Die nach Art. 3 zulässigen äusseren Erschliessungsanlagen (Liftschächte / Treppen) haben sich als klar ablesbare neue Elemente feingliedrig in die Gesamtsituation zu integrieren.

Art. 7

- a) Auf den Freiflächen gemäss Strassen- und Baulinienplan dürfen mit Ausnahme in den Sektoren 1 und 2 keine oberirdischen Bauten wie Autogaragen, Einstellhallen oder andere Bauten erstellt werden.
- b) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Parkierungsflächen sind als solche auszubilden.
- c) Die Burgergemeinde Nidau erstellt die vorgesehenen Garagen und Parkierungsflächen.
- d) Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet einen Abstellplatz sowie je eine Einstellboxe pro 240 m² Wohnfläche bei der Burgergemeinde Nidau zu mieten. Die Untervermietung ist Sache des Hauseigentümers
- e) Für den Sektor 3 entfallen die Bestimmungen a) bis d). Über die Gesamtlänge des Sektors ist der Erschliessungsstrasse entlang eine Längsparkie-

⁶ Fassung vom 18. November 2004

zung vorzusehen. Zusätzlicher Parkplatzbedarf ist innerhalb des Sektors 3 vom Grundeigentümer respektive Baurechtsnehmer zu befriedigen. Die oberirdische Parkierung innerhalb des Sektors 3 ist gestattet. In den Zugangsbereichen sind Garagen und vorspringende offene Bauteile (wie Vordächer) mit Seitenwänden oder mit Stützen untersagt.⁷

f) Mit dem Ausbau der Attikageschosse dürfen im Sektor 6 keine zusätzlichen Abstellplätze erstellt werden (vgl. Abs. a bis d).

Grünflächen und Spielplätze

Art. 8

A Grünflächen

Die Grünflächen der Sektoren 4, 5 und 6 werden von den Hauseigentümern erstellt und auch unterhalten.

B Spielplätze

Die Spielplätze sind im Strassen- und Baulinienplan festgehalten. Die Burgergemeinde Nidau tritt diese gegen Entschädigung der Einwohnergemeinde Nidau ab. Für die Erstellung der Spielplätze sorgt die Einwohnergemeinde Nidau.

An die Erstellungskosten wird der Einwohnergemeinde eine Beitragsleistung gemäss Art. 9 Alinea 2 hienach, verlangen.

Die Kinderspielplätze (Spielwiesen, Trockenbelag-Spielplätze, Sandplätze, Geräteplätze usw.) haben eine Fläche von insgesamt 20 % der Bruttowohnungsnutzfläche (Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern) einzunehmen.

Mit dem Baugesuch für die Attikaausbauten im Sektor 6 ist eine Berechnung der auf dem betroffenen Grundstück vorhandenen, im Vergleich mit den nach Art 45 BauV erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen einzureichen. Fehlende Flächen können durch die Bewilligungsbehörde mit einem Anteil an den durch die Gemeinde erstellten Quartiersspielplätzen kompensiert werden.

Strassen und Wege

Art. 9 Die Strassen- und Wege, die im Strassen- und Baulinienplan vom 11. Dezember 1966 enthalten sind, werden von der Einwohnergemeinde Nidau erstellt. Das Land für Strassen und Wege wird von der Burgergemeinde der Einwohnergemeinde Nidau gegen Entschädigung abgetreten.

Die Beitragsleistung an die Erstellungskosten richtet sich nach den Bestimmungen des Reglements über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentü-

⁷ Fassung vom 30. November 1980

mer an die Strassenbaukosten der Gemeinde Nidau vom **21. März 1976**. Bei Baurechtsverhältnissen findet Art. 12 Abs. 2 sinngemäss Anwendung. Das gleiche gilt für die Erstellungskosten der Spielplätze gemäss Art. 8 lit. B hievor.

Die Festsetzung der Anstösserbeiträge für die Spielplätze erfolgt nach den gleichen Grundsätzen, die für die Berechnung der Beiträge an die Strassenbaukosten gelten, d.h. jeder Beitragspflichtige hat von den totalen Erstellungskosten der Strassen, Wege und Spielplätze seinen Beitrag gemäss vorerwähntem Reglement zu entrichten.

Der Unterhalt der Strassen und Wege wird von der Einwohnergemeinde Nidau besorgt.

Eigentümergegrenzen	Art. 10 Die Burgergemeinde Nidau ist verpflichtet gemäss Strassen- und Baulinienplan das Bauland in Bauparzellen aufzuteilen. Das Land für Strassen und Wege ist ebenfalls parzellenmässig auszuscheiden.
Stellung zur Bauordnung	Art. 11 Soweit im Bebauungsplan und in diesen Sonderbauvorschriften nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des städtischen Baureglements der Einwohnergemeinde Nidau Anwendung.
Inkrafttreten	Art. 12 Vorliegende Sonderbauvorschriften treten nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. <i>Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</i>

Genehmigungsvermerke der Änderung der neuen Gesamtdarstellung

Mitwirkung:	vom 3.09.2007 bis 3.10.2007
Vorprüfung:	vom 15. Juni 2008
Publikation im Amtsblatt:	vom 5. und 12. November 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 6. und 13. November 2008
Öffentliche Auflage:	vom 10. November 2008 bis 9. Dezember 2008
Einspracheverhandlung am	9. Februar 2009
Erledigte Einsprache	1 Einsprache M. Kissling
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat:

am 17. Februar 2009

Beschlossen durch den Stadtrat:

am 12. März 2009

NAMENS DES STADTRATES NIDAU

Der Präsident:

Der Sekretär:

Ralph Lehmann

Stephan Ochsenbein

Vom fakultativen Referendum vom 20. März 2009 bis 20. April 2009 ist nicht Gebrauch gemacht worden.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, 2. Juli 2009

Der Stadtschreiber:

Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung