



# **BAULINIENREGLEMENT**

---

## **Öffentliche Mitwirkung**

Stand 23. September 2024 /GRA

<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>2. BAULINIEN</b>	<b>3</b>
<b>3. GESTALTUNGSBAULINIEN</b>	<b>3</b>
<b>4. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>AUFZUHEBENDES RECHT GEMÄSS ART. 16 BLR</b>	<b>7</b>

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

Wirkungsbereich

### **Art. 1**

Das Baulinienreglement inklusive Baulinienplan gilt für das ganze Gemeindegebiet der Stadt Nidau.

Gegenstand

### **Art. 2**

<sup>1</sup> Baulinien bestimmen den gegenüber Strassen, Wald, Gewässern, Geleisen und benachbarten Gebäuden einzuhaltenden Bauabstand<sup>1</sup>. Bei den Baulinien in Kapitel 2 handelt es sich um Baulinien nach Art. 96a BauG.

<sup>2</sup> Bei den Gestaltungsbaulinien in Kapitel 3 handelt es sich um besondere Baulinien nach Art. 96b Abs. 1 BauG. Gestaltungsbaulinien bezwecken die Bildung durchlaufender Baufluchten. Gebäude sind mit ihren räumlich wirksamen Fassadenflucht auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.

Übergeordnetes Recht und Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

### **Art. 3**

<sup>1</sup> Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Bau- und Gestaltungsbaulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt, vor.

Arten von Bau- und Gestaltungsbaulinien

### **Art. 4**

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement regelt:

- a) Die Baulinie (Art. 5),
- b) die 1. Vollgeschossbaulinien (Art. 6),
- c) die Baulinien für besondere Gebäudeteile (Art. 7),
- d) die Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht (Art. 8),

<sup>2</sup> Für vor- und rückspringende Gebäudeteile gelten, mit Ausnahme von Art. 8, die Bestimmungen in Kapitel 4.

<sup>3</sup> Für Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen in Kapitel 4.

---

<sup>1</sup> vgl. Art. 96a ff. kantonales Baugesetz (BauG; BSG 721.0)

## **2. Baulinien**

### **Art. 5**

Baulinien

Baulinien legen die maximale Ausdehnung der Bauten und Anlagen für sämtliche Vollgeschosse sowie sämtliche weiteren Gebäudearten, mit Ausnahme von Unterniveaubauten und unterirdische Bauten (vgl. Art. 10), fest<sup>2</sup>.

### **Art. 6**

1. Vollgeschoss-  
baulinien

<sup>1</sup> Die 1. Vollgeschossbaulinien legen die maximale Ausdehnung der 1. Vollgeschosse<sup>3</sup> fest.

<sup>2</sup> Statisch bedingte Bauteile dürfen die 1. Vollgeschossbaulinien überragen, solange die Bildung von Lauben, Arkaden und/oder Passagen gewährleistet bleibt.

### **Art. 7**

Baulinien für besondere Gebäude/-teile

Baulinien für besondere Gebäude/-teile legen die maximale Ausdehnung von An- und Kleinbauten, kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen und vorspringenden Gebäudeteilen (z. B. Balkone, Erker etc.) fest. Diese Baulinien gehen der Bestimmung nach Art. 12 vor.

## **3. Gestaltungsbaulinien**

### **Art. 8**

Gestaltungsbaulinie  
mit Anbaupflicht

<sup>1</sup> Die Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht gelten für Gebäude und sämtliche ihrer oberirdischen Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile gilt keine Anbaupflicht. Sie dürfen die Gestaltungsbaulinie jedoch nicht überragen.

---

<sup>2</sup> vgl. Art. 303 Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet»

<sup>3</sup> «Erdgeschosse»

## 4. Weitere Bestimmungen

### Art. 9

Vor- und rückspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vor- und rückspringende Gebäudeteile nach den Bestimmungen des TBR «weiteres Stadtgebiet»<sup>4</sup> können die Baulinien - mit Ausnahme der Baulinien nach Art. 8 - überragen, soweit die massgebenden Strassenabstände für Gemeinde- und Kantonsstrassen sowie die Gebäudeabstände<sup>5</sup> eingehalten und sicherheitsrelevante Aspekte (insb. Lichtraumprofil<sup>6</sup>) sichergestellt werden.

<sup>2</sup> In Abweichung von Abs. 1 können Dachvorsprünge und Vordächer mit einer Ausladung von max. 2.0 m unter Berücksichtigung des zulässigen Lichtraumprofils die Baulinien – auch diejenigen nach Art. 8 – überragen.

<sup>3</sup> Vor- und rückspringende Gebäudeteile (exkl. Dachvorsprünge und Vordächer) nach den Bestimmungen des TBR «weiteres Stadtgebiet»<sup>7</sup> dürfen Gestaltungsbaulinien nicht überragen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der «TGO Altstadt» dürfen Dachvorsprünge auf der ganzen Gebäudelänge über die Baulinie hinausragen. Erker, Balkone und Vordächer können bis max. 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern deren Gesamtlänge pro Vollgeschoss ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigt. Vorbehalten bleibt das Lichtraumprofil<sup>8</sup>. Über die Baulinie dürfen weiter Gebäudesockel bis zu 10 cm sowie Gesimse, Ablaufrohre und Storenkasten bis zu 20 cm hinausragen.

### Art. 10

Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung<sup>8</sup> und des übergeordneten Rechts.

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 11

Inkrafttreten

Das Baulinienreglement und der dazugehörige Baulinienplan treten am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

### Art. 12

Aufzuhebendes Recht

Mit dem Inkrafttreten des Baulinienreglements inkl. Baulinienplan werden die Pläne und Vorschriften gemäss Anhang 1 aufgehoben.

<sup>4</sup> Art. 303 Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet»

<sup>5</sup> Art. 307 Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet»

<sup>6</sup> Art. 83 kantonales Strassengesetz (SG; BSG 732.11)

<sup>7</sup> Art. 303 Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet»

<sup>8</sup> Art. 303 Abs. 3 und 4 Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet»

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
Kantonale Vorprüfung	vom .....	
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern	am .....	
Publikationen im Nidauer Anzeiger	am .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
- Einspracheverhandlungen	am .....	
- Erledigte Einsprachen	.....	
- Unerledigte Einsprachen	.....	
- Rechtsverwahrungen	.....	

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am .....

**Beschlossen durch den Stadtrat** am .....  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Namens des Stadtrates Nidau

Der Stadtratspräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

Stefan Dörig

.....

Stephan Ochsenbein

Bescheinigung:

Das fakultative Referendum ist ..... worden.

Der Stadtschreiber:

Nidau, .....

.....

Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, .....

Der Stadtschreiber:

.....

Stephan Ochsenbein

**Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

am .....



## **Anhang 1 zum Baulinienreglement**

### **Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 12 BLR**

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.

<b>Titel</b>	<b>Änderungen</b>	<b>Anpassung der Vorschriften</b>
Aarbergstrasse: Bebauungs- und Alignementsplan der Parz. Nr. 410 und 412 vom 17.09.1964	-	Aufgehoben
Burgerbeunden: Baulinien- und Zonenplan mit Sonderbauvorschriften vom 26.04.1968	09.01.1996 25.02.2000 30.09.2009	Aufgehoben
Burgerbeunden-Süd: Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 27.05.1981	29.10.1981	Aufgehoben
Burgerbeunden-Süd: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 28.12.1982	-	Aufgehoben
Burgerbeunden-Süd: Sektorieller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 19.04.1984	-	Aufgehoben
Burgerbeunden-Süd: Sektorieller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 13.12.1984	-	Aufgehoben
Längmatt Alignementsplan vom 08.01.1932	25.03.1949 / 12.08.1975 / 20.05.1986 / 18.07.1994 / 06.08.1997 / 15.01.2007 / 21.03.2011	Aufgehoben
ASM-Geleise Alignementsplan vom 08.01.1932	20.12.2000	Aufgehoben
Strassenalignementsplan vom 28.10.1928	07.06.2010 20.03.2012	Aufgehoben