

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGS- u. GESTALTUNGSPLAN NR. 4  
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**MADRETSCH - RIED**

PLAN NR. 20390 A  
DATUM 10.8.1979  
MSTB. 1:500  
BEARB. R.  
REV. 15.11.1982

STADTPLANUNGSAMT BIEL

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

- VORPRÜFUNG VOM 30.10.1979
- PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 8.9.1979 IM AMTSANZEIGER VOM 7.9.-10.9.1979
- ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 8.9.1979 BIS 8.10.1979
- PERSONLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM 7.9.1979
- EINGEREICHTE EINSPRACHEN 3 RECHTSVERWAHRUNGEN 1
- EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 15.10.1979
- ERLEDIGTE EINSPRACHEN -
- UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 3
- RECHTSVERWAHRUNGEN 1

**BESCHLUESSE**

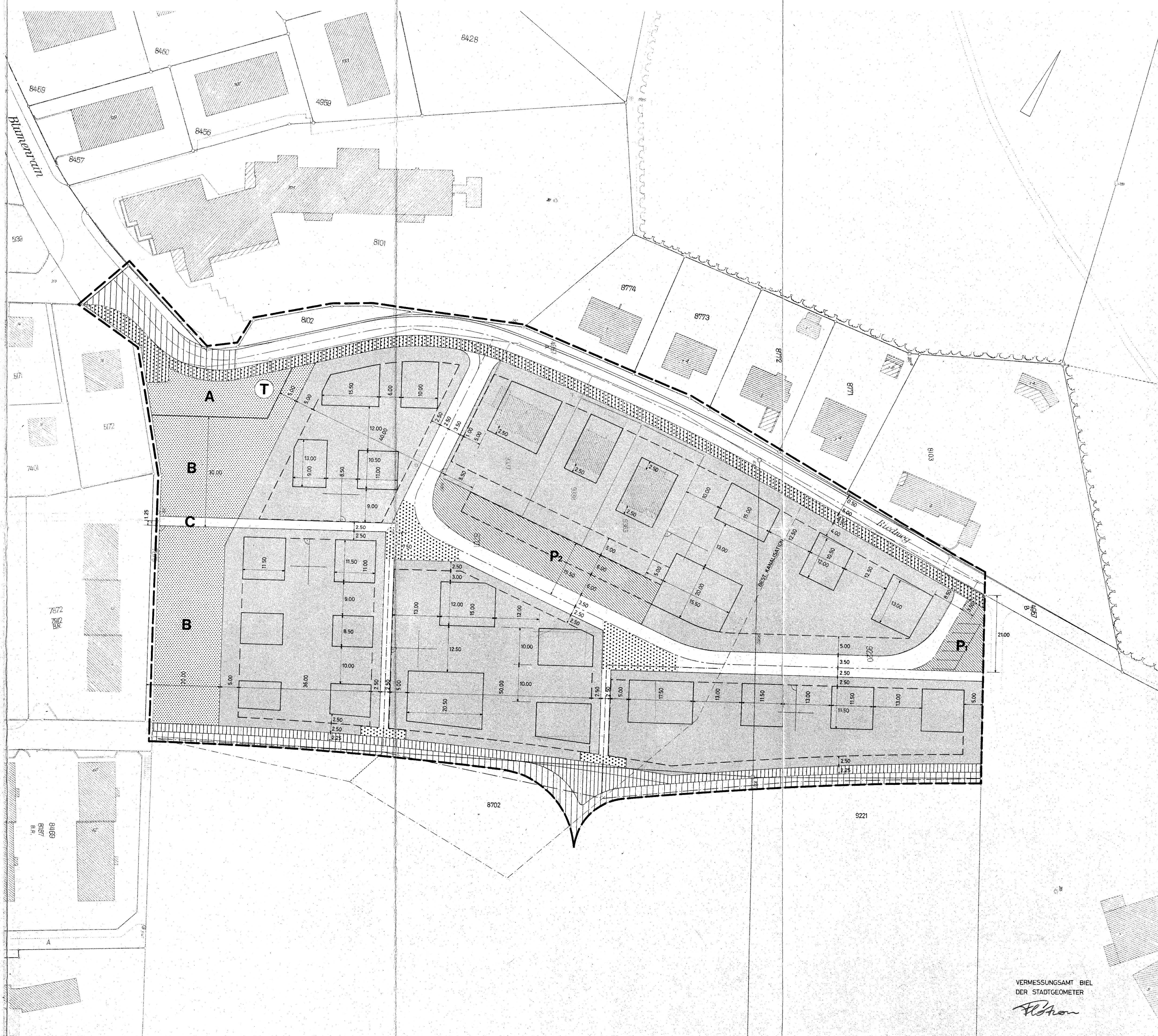
- DURCH DEN GEMEINDERAT AM 30.11.1979
- DURCH DEN STADTRAT AM 24.1.1980
- DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -
- ABSTIMMUNGSERGEBNIS JA - NEIN -
- Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Stadtrates  
Der Stadtratspräsident: *[Signature]*  
Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Biel-Bienne 16. Feb. 1983

**GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION**

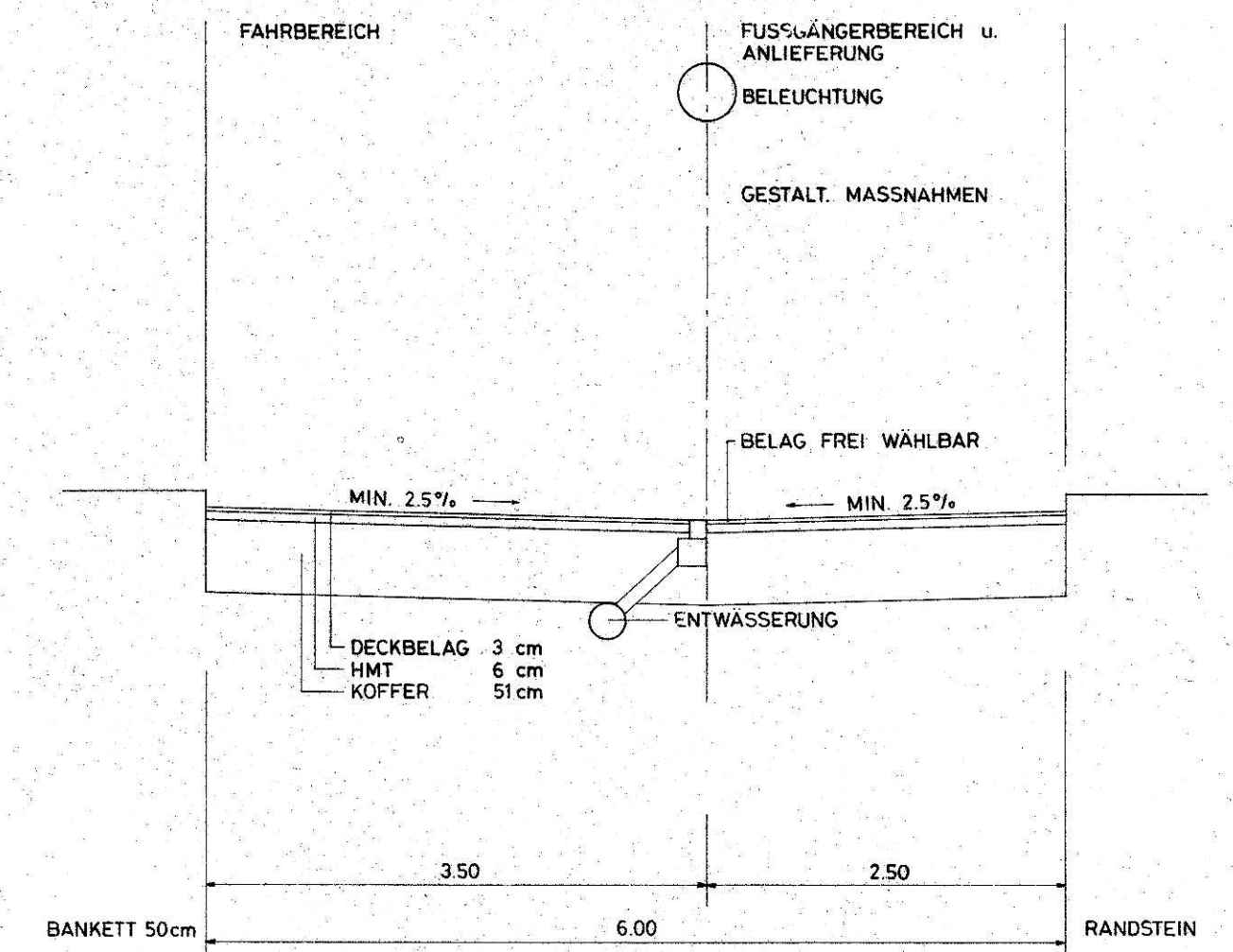
GENEHMIGT unter Vorbehalt  
des Beschlusses vom 11. MAI 1983  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Der Baudirektor: *[Signature]*



**LEGENDE**

- PERIMETER**
- BEGRENZUNGSLINIE PLANGEBIET NR. 4 GEMASS ÜBERBAUUNGSPLAN „MADRETSCH - RIED“ VOM 10.11.1976
- BASISERSCHLISSUNG**
- FAHRBAHN
  - TROTTOIR
  - TROTTOIR MIT GRUNGESTALTUNG
  - KANALISATION
  - TRAFOSTATION
- DETAILERSCHLISSUNG**
- FAHRBEREICH
  - FUSSGÄNGERBEREICH
  - FUSSGÄNGERBEREICH MIT GRUNGESTALTUNG
  - KANALISATION
- BAULINIEN**
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE
  - BAULINIE FÜR UNBEWOHNT AN- u. NEBENBAUTEN
  - FIRST- u. GEBÄUDERICHTUNG
  - PARKIERUNGSPERIMETER P1 + P2
  - SEKTOR F, BEREICHE A, B, C
  - SEKTOR B

**NORMALPROFIL DER ERSCHLISSUNGSSTRASSE**



- SONDERBAUVORSCHRIFTEN**  
zum Gestaltungsplan Nr. 4, MADRETSCH-RIED, Gemeinde Biel
- Art. 1 Wirkungsbereich**  
Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Nr. 4 gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet. Es umfasst die Parzellen Nr. 937, 938, 939, 870, 920, 810, Teile der Parzellen Nr. 870, 921 sowie Teile der Riedparzellen Nr. 892 A & B.
- Art. 2 Übergeordnete Vorschriften**  
Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des genehmigten Überbauplanes Madretsch-Ried sowie die Bauordnung der Stadt Biel.
- Art. 3 Nutzung**  
Das Plangebiet Nr. 4 ist aufgeteilt in Flächen für Basiserschliessungsanlagen, Detailerschliessungsanlagen, Parkierungsanlagen Sektor B und Sektor F.
- Art. 4 Basiserschliessungsanlagen**  
1. Für die in Plan aufgeführten Basiserschliessungsanlagen gilt das Strassenbeitragsreglement der Gemeinde Biel.  
2. Kostenteilung und Zeitpunkt der Rückzahlung sind vor Erstellung von Baubewilligungen zu regeln (Beitragsplan).
- Art. 5 Detailerschliessungsanlagen**  
1. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen werden von den Grundeigentümern gemäss Art. 76 ff. BauO ausgeführt. Ausnahme bildet die Fahrspur des Riedweges, wozu eine Vereinbarung zwischen Gemeinde Biel und den Grundeigentümern getroffen wird.  
2. Die Kosten der Detailerschliessungsanlagen sind von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen.  
3. Die Detailerschliessungsanlagen verbleiben nach Vollendung der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt.  
4. Der im Gestaltungsplan festgelegte technische Aufbau (Normalprofil) der neuen Erschliessungsstrasse gilt als verbindlicher Bestandteil des Planes.
- Art. 6 Parkierungsanlagen**  
1. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Parkierungsbereiche P 1 + P 2 sind ausschliesslich für das Abstellen von Motorfahrzeugen bestimmt.  
2. Der Bereich P 1 ist für die Erstellung von offenen Parkplätzen in der dargestellten Anordnung bestimmt.  
3. Der Bereich P 2 ist zur Aufnahme offener oder gedeckter Parkplätze und Garagen bestimmt. Die Gesamtanlage baulicher Anlagen und Mauern über 1.20 m Höhe darf 15 m nicht übersteigen. Diese haben untereinander einen Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Garagenbauten sind mit horizontalen Flachdächern auszubilden.
- Art. 7 Sektoren B**  
Für die in Sektor B verbleibenden Flächen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zum Überbauplan Madretsch-Ried mit dem folgenden Zusatz:
- Art. 7a Geschosse**  
Es müssen zwei Vollgeschosse erstellt werden. Die Erstellung eines Attikageschosses oder die Vornahme des Dachausbaus ist freigestellt.
- Art. 7b Ausnützungsziffer**  
1. Die Prüfung der zulässigen Ausnützungsziffer erfolgt in einzelnen Baubewilligungsverfahren.  
2. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0,5.  
3. Die Umlegung der baulichen Nutzung der Flächen Sektor F und Detailerschliessungsanlagen gilt damit als vollzogen.
- Art. 7c Grenzabstände, Gebäudeabstände**  
1. Für Hauptgebäude werden keine Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt.  
2. Für unbewohnte An- und Nebenbauten in Sinne von Art. 7e muss ein Grenzabstand von 2,50 m eingehalten werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf dieser Abstand reduziert oder auf die Grenze gebaut werden.  
Unbewohnte An- und Nebenbauten in Sinne von Art. 7e müssen gegenüber Hauptgebäuden keine Gebäudeabstände einhalten. Untereinander haben sie einen Gebäudeabstand von 2,50 m einzuhalten, allerdings nur, sofern die benachbarten Bauten zusammen eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> übersteigen.
- Art. 7d Gebäude- und Firstrichtung**  
Die im Gestaltungsplan festgehaltenen Gebäude- und Firstrichtungen gelten als bindende Bauvorschrift. Die Firstrichtung ist alternativ in rechten Winkel wähl- und kombinierbar.
- Art. 7e Unbewohnte An- und Nebenbauten**  
Unbewohnte offene und geschlossene Nebenbauten dürfen eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> und eine mittlere Höhe von 3,00 m ab geschwungenem Terrain nicht übersteigen, sie sind mit Flachdach auszubilden. Der Höhenbau und Zusammenbau von Nebenbauten ist ausgeschlossen, wenn dadurch die Fläche von 60 m<sup>2</sup> überschritten wird. Werden diese Maximal-Masse überschritten, sind sie für die Ausnützungsziffer anzuzurechnen und es müssen die Baulinien für Hauptgebäude eingehalten werden.
- Art. 7f Flachdachbauten**  
Flachdächer, die nicht als begehbare Terrasse ausgebildet und eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zu haustieren und zu begrünen.
- Art. 8 Sektor F**  
Die als Sektor F ausgeschiedene Fläche ist aufgeteilt in die folgenden Nutzungsbereiche:  
1. Bereich A ist bestimmt für die Aufnahme einer Trafostation in Verbindung mit der Erstellung einer terrassenartige Ausweitung des Fussgängerbereiches. Die baulichen Anlagen dürfen mit Ausnahme von Brüstungen die Höhenpunkte des Trottoirs nicht übersteigen. Es sind die Baulinien zu beachten.  
2. Bereich B ist absolutes Bauverbotsgelände, und für die Aufnahme privater und öffentlicher Gärten und Spielanlagen bestimmt. Insbesondere ist ein öffentlicher Schrittelbereich vorzusehen. In diesem Bereich ist auch die Erstellung von unterirdischen Bauten und die Erstellung von Schwimmbassins untersagt. Als Entwässerungen sind nur transparente und abturbare Beckenungen erlaubt.  
3. Für die Fläche der Meyerbrücke C gelten die Bestimmungen des Art. 5 dieses Reglementes (Detailerschliessungsanlagen).  
4. Eigentums- und Benutzungsrechte für die als Sektor F ausgeschiedene Fläche werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.
- Art. 9 Baulinien**  
1. Die Baulinien für unbewohnte An- und Nebenbauten gelten im Sektor B für Gebäude in Sinne von Art. 7e, im Sektor F2 in Sinne von Art. 4, Abs. 2.  
2. Die Baulinien für Hauptgebäude gelten für Gebäude, die nicht unter Art. 7e fallen. Diese Bauten dürfen bauteilig maximal um 5 m von der Baulinie abweichen.  
Innerhalb eines durch Baulinien für Hauptgebäude gebildeten Bereiches darf jeweils nur ein zusammenhängendes Hauptgebäude erstellt werden.
- Art. 10 Kinderspielfläche**  
Durch das Ausschleudern- und Umlenkverfahren bezüglich Sektor F ist das Bedürfnis nach quartierbezogenen Kinderspielflächen erfüllt.
- Art. 11 Inkrafttreten**  
Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).
- Art. 12 Revision der Sonderbauvorschriften**  
Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kostet das im Art. 135 BauG vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitprüfung durch die kantonale Behörde gemäss Art. 44 Baugesetz bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.
- Mit Plan und Sonderbauvorschriften erklären sich einverstanden:
- Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 937 *[Signature]*
  - Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 938 *[Signature]*
  - Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 939 *[Signature]*
  - Der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 870, 920 *[Signature]*
  - Der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 870, 921 *[Signature]*
  - Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 810 *[Signature]*

VERMESSUNGSAMT BIEL  
DER STADTGEOMETER  
*[Signature]*