

Gemeinde Biel

Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungs- und Gestaltungsplan "Madretsch - Ried" Nr. 2

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	
Art. 3 Baulinien	1
Art. 4 Baulinien für An- und Nebenbauten	1
Art. 5 Abstände von An- und Nebenbauten	1
Art. 6 Geschosse	2
Art. 7 Balkone, Terrassen	2
Art. 8 Parkierung	2
Art. 9 Veloabstellplätze	3
Art. 10 Ausnützung	3
Art. 11 Baumpflanzungen	3
Art. 12 Spielplätze	3
Art. 13 Vorschriften zugunsten der Gehbehinderten	3
C. SEKTORENVORSCHRIFTEN	
Art. 14 Sektoren A, B, C, D	4
Art. 15 Sektor E	4
Art. 16 Sektor F	4
Art. 17 Sektor G	5
Art. 18 Fussgängerbereiche	5
D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 19 Realisierung	6
Art. 20 Inkrafttreten	6
Art. 21 Revision der Sonderbau- vorschriften	6
E. GENEHMIGUNGSVERMERKE	

15. Oktober 1984

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1*Wirkungsbereich*

Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 2, Madretsch-Ried mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2*Uebergeordnete Vorschriften*

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des genehmigten Ueberbauungsplanes Madretsch-Ried sowie die Bauordnung der Stadt Biel.

B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 3*Baulinien*

¹ Von den Baulinien mit teilweiser Anbaupflicht darf bauseitig bis zu 1 m abgewichen werden. Grössere Rücksprünge sind nur auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und bis zu 3 m zulässig. Unter Vorbehalt der Ausnutzungsbestimmungen (Art. 14, Abs. 3) darf von den übrigen Baulinien bauseits beliebig abgewichen werden.

² Die Baulinien (auch mit Anbaupflicht) dürfen für offene und geschlossene, aber unbeheizte Bauteile (wie Balkone, Vordächer, Wintergärten, usw.) bis zu 1.80 m, für geschlossene, beheizte Gebäudeteile (Erker und dgl.) bis zu 1 m überschritten werden. Geschlossene, vorspringende Gebäudeteile sind auf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt. In die Fussgängerbereiche hineinragende Bauteile haben unterkant eine lichte Höhe von 4.50 m aufzuweisen.

³ Innerhalb der durch die Baulinien umgrenzten Baubereiche darf nur ein Gebäude erstellt werden.

Art. 4*Baulinien für An- und Nebenbauten*

Die Baulinien für An- und Nebenbauten gelten für Anlagen wie Gartenhallen, Pergolen, Geräteschuppen, Velo-unterstände und dergleichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m. Ferner sind unterirdische Bauten gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den einzelnen Sektoren (Art. 15-17).

Art. 5*Abstände von An- und Nebenbauten*

¹ An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 4 bis zu 60 m² Grundfläche müssen einen Grenzabstand von wenigstens 2m einhalten. Für solche mit grösserer Grundfläche gilt ein Grenzabstand von 3 m. Mit schriftlicher Zustimmung des

Nachbarn dürfen An- und Nebenbauten näher an die Grenze gestellt oder auf die Grenze gebaut werden. Gegenüber dem Fussgängerbereich und den Sektoren F darf im Sinne der geschlossenen Bauweise auch ohne schriftliche Zustimmung auf die Grenze gebaut werden.

²Es müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden, weder unter sich, noch gegen die Hauptgebäude.

³Offene Ueberdeckungen von Parkplätzen gemäss Art. 15 dürfen im Sinne der geschlossenen Bauweise allseitig auf die Grenze gestellt werden.

Art. 6

Geschosse

¹Die in den Sektorenvorschriften festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Art. 14) ist sowohl als Minimal-, als auch als Maximalforderung verbindlich.

²Dachausbauten oder Attikageschosse sind erlaubt, aber nicht vorgeschrieben. Im weiteren gelten die Art. 14 und 15 der Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Madretsch-Ried".

³Vorbehalten bleibt die Einhaltung der zulässigen Ausnützung (Art. 14, Abs. 3).

Art. 7

Balkone, Terrassen

Jeder Wohnung von mindestens drei Zimmern ist ein direkt zugänglicher Balkon oder eine Terrasse mit mindestens 5 m² Fläche zuzuordnen.

Art. 8

Parkierung

¹In Abweichung zu Art. 8, Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Madretsch-Ried" sind Querparkierungen längs den Erschliessungsstrassen gemäss Plan erlaubt.

²Art. 8, Abs. 3 der Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Madretsch-Ried" ist innerhalb des Wirkungsbereiches (Art. 1) aufgehoben.

³Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Art. 37 und 38 BauV. Die im Plan ausgewiesenen Parkierungsmöglichkeiten entsprechen einem Durchschnittswert von 1 Parkplatz auf 88 m² Bruttogeschossfläche. Uebersteigt im Einzelfall der wirkliche Bedarf diesen Wert, muss der Gesuchsteller den Nachweis erbringen, wie dieser Mehrbedarf ausgeglichen oder durch Bereitstellung von zusätzlichen Parkierungsgelegenheiten abgedeckt werden kann.

⁴Im Plan ausgewiesene, aber in Wirklichkeit nicht benötigte Flächen für Parkplätze sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

Art. 9

Veloabstellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Abstellplätze für Fahrräder anzulegen.

Art. 10

Ausnützung

¹Die Ausnützung wird durch die Festlegung von maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen in den Sektorvorschriften festgelegt. Die Werte basieren auf der maximal zulässigen Ausnützung gemäss Ueberbauungsplan "Madretsch-Ried".

²Die in Art. 14 genannten maximalen Bruttogeschossflächen pro Sektor dürfen bis zu höchstens 20 % überschritten werden, wenn mit anderen Sektoren ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird.

Art. 11

Baumpflanzungen

¹Die im Plan bezeichneten obligatorischen Baumpflanzungen sind mit der Ausführung der zugehörigen Anlagen anzulegen. Die Baumart ist für die Bepflanzung entlang der Basiserschliessungsstrassen einerseits, der Anlagen innerhalb der Ueberbauung andererseits, einheitlich zu wählen. Es sind Laubbäume zu verwenden.

²Die Bäume entlang den Basiserschliessungsstrassen sind öffentlich. Gegebenenfalls ist dies durch ein Benützungs- und Bepflanzungsrecht zugunsten der Gemeinde sicherzustellen.

Art. 12

Spielplätze

Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 10 BauG., Art. 40 ff BauV.). Die Baupolizeibehörde kann im Sinne einer Etappierung die Erstellungspflicht den jeweiligen Bauetappen anpassen.

Art. 13

Vorschriften zugunsten der Gehbehinderten

Mehrfamilienhäuser sowie alle Wohnungen im Erdgeschoss sind behindertengerecht zu erschliessen.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 14

Sektoren A, B, C, D

¹ Die Art der Nutzung der einzelnen Sektoren ist wie folgt umschrieben:

- Sektoren A und B: Wohnen und ruhiges Gewerbe (vgl. Art. 17 und 18 der Sonderbauvorschriften "Madretsch-Ried")
- Sektor C: Ruhiges Gewerbe im Sinne von Art. 17 und 18 der Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Madretsch - Ried". Soweit ein Sektor C nicht gewerblich genutzt wird, kann er als privater Gartenbereich gem. Art. 17 (Sektor G) genutzt und überbaut werden. Sektor C 1 darf überdies bis zu 1/3 seiner Fläche als Parkierungsbereich gem. Art. 15 (Sektor E) eingerichtet werden.
- Sektor D: Gemeinschaftliche, allen Bewohnern der Ueberbauung dienende Nutzungen wie Freizeit-, Versammlungs- oder Spielräume.

² Geschosse und maximale Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

- | | | |
|------------------|-------------|------------|
| - Sektor A: | 3 Geschosse | GH = 9 m |
| - Sektor A*: | 3 Geschosse | GH = 10 m |
| - Sektor B: | 2 Geschosse | GH = 6,5 m |
| - Sektoren C, D: | 1 Geschoss | GH = 4,5 m |

³ Die zulässigen maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen pro einzelnen Sektor betragen:

	Maximum	Minimum
- Sektor A 1 :	1520 m ²	1270 m ²
- Sektor A 2 :	1090 m ²	905 m ²
- Sektor B 1 :	1100 m ²	920 m ²
- Sektor B 2 :	790 m ²	650 m ²
- Sektor C 1 :	200 m ²	--
- Sektor C 2 :	200 m ²	--

Art. 15

Sektor E

Der Sektor E ist für die Parkierung von Autos vorgesehen. Geschlossene Garagen sind untersagt. Die Parkierung ist entweder zu überdecken oder mit hochstämmigen Bäumen (1 Baum auf 4 Parkplätze) zu bepflanzen.

Art. 16

Sektor F

¹ Der Sektor F ist für die Erstellung von allgemein zugänglichen Flächen zu Spiel-, Aufenthalts- und anderen

Erholungszwecken vorgesehen. Diesem Zwecke dienende 1-geschossige Bauten bis zu insgesamt 1/10 der jeweiligen Sektorenfläche sind gestattet.

²Unterirdische Bauten dürfen in den Sektoren F 1 höchstens 1/10 der jeweiligen Sektorenfläche beanspruchen. In den Sektoren F 2 sind sie dagegen ohne Einschränkungen gestattet. Als unterirdisch gelten Bauten, die in keinem Punkte das gewachsene Terrain überragen.

³Die Abgrenzung des Sektors F 2 gegen den Fussgängerbereich kann, soweit im Plan nicht ausdrücklich durch Masse fixiert, im Rahmen einer zweckmässigen Platzgestaltung verschoben werden.

⁴Für die Gestaltung und Ausrüstung, sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Flächen sind die entsprechenden Richtlinien begleitend.

Art. 17

Sektor G

¹Der Sektor G ist für die Aufnahme von Vorgärten und Gartenbereichen vorgesehen. Die Flächen sind einzelnen oder mehreren Wohnungen direkt zuzuordnen. Gegenüber den gemeinschaftlichen Flächen sind sie mit einer Umzäunung (Zäune, Mauern, dichte Schritthecken und dgl.) abzugrenzen. Die Parkierung von Autos ist ausgeschlossen.

²Der Sektor G darf bis zu maximal 1/2 seiner Fläche mit An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 4 + 5 überbaut, unterbaut oder befestigt werden.

Art. 18

Fussgängerbereiche

¹Die im Plan bezeichneten Fussgängerbereiche sind für den Anlieferungsverkehr befahrbar auszubilden.

²Der Fussgängerbereich ist für Rollstühle durchgehend befahrbar zu machen.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19

Realisierung

¹Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 BauV. sicherzustellen. Diese umfassen insbesondere die Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Spielplätze, Fussgängerbereiche, usw.) sowie die anteilmässige Zuweisung von Parkplätzen zu den

einzelnen Baubereichen. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

²Die Realisierungsetappen der gemeinschaftlichen Anlagen werden nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer im Verhältnis zu den Ueberbauungsetappen durch die Baupolizeibehörde festgelegt.

³Jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 43 BauV) beizulegen.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Art. 21

*Revision der
Sonderbauvorschriften*

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Mit Plan und Sonderbauvorschriften erklären sich einverstanden:

Die Grundeigentümerin der Parzelle 8702
(Walser-Moser)

G. Walser

Der Grundeigentümer der Parzelle 9499
(Moser) und 8703

H. Moser

Sonderbauvorschriften
zum Ueberbauungs- und Gestaltungsplan "Madretsch-Ried No. 2"

G e n e h m i g u n g s v e r m e r k e

Vorprüfung vom Dezember 1982

Publikationen - im Amtsblatt des Kantons Bern vom 1. Dezember 1984
- im Bieler Amtsanzeiger vom 30. Nov. und 3. Dez. 1984

Oeffentliche Planaufgabe vom 1. Dezember bis 31. Dezember 1984

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 27. November 1984

Eingereichte Einsprachen 2 (zwei)

Eingereichte Rechtsverwahrungen ---

Einspracheverhandlungen durchgeführt am 18. und 19. Februar 1985

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen 2 (zwei)

B e s c h l ü s s e

Durch den Gemeinderat am 19. April 1985

Durch den Stadtrat am 23. Mai 1985

Referendum publiziert am 29. und 31. Mai 1985

Das Referendum wurde nicht ergriffen

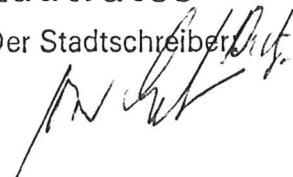
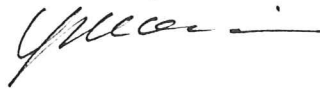
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Biel-Bienne 3. Sept. 1985

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident:

Der Stadtschreiber:



G e n e h m i g t durch die Kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 26. JUNI 1986

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

