

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

MADRETSCH - RIED NR. 1

ÜBERBAUUNGSPLAN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

STADTPLANUNGSAMT BIEL

**A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Madretsch-Ried Nr. 1 gilt für das im Plan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Übergeordnete Vorschriften

1 Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried vom 20.06.1978 sowie des Bauzonenplanes und der Bauordnung der Stadt Biel .

**B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN****B 1. Baulinien**Art. 3

Baulinien mit Anbaupflicht

1 Gebäude sind mit mindestens  $\frac{2}{3}$  der Fläche ihrer entsprechenden Fassade auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen. Eckpunkte von Baulinien mit Anbaupflicht müssen über mindestens zwei Vollgeschosse hinweg eingehalten werden.

2 Im Rahmen der Grundsatzregel nach Abs. 1 sind Rücksprünge erlaubt.

3 Baulinien mit Anbaupflicht dürfen im Rahmen der Grundsatzregel nach Abs. 1 für offene und geschlossene Gebäudeteile um höchstens 1,20 m überschritten werden, wobei die Länge einzelner Bauteile ein Mass von  $\frac{1}{4}$  der entsprechenden Fassade nicht überschreiten darf. Vorspringende Bauteile über Wegen oder Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m, bzw. 2,70 m sofern kein Fahrverkehr zu erwarten ist, einhalten. Von der Längenbeschränkung ausgenommen sind Dachvorsprünge.

Art. 4

Baulinien

Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 3, Abs. 3.

Art. 5

Innenbaulinien

1 Die Innenbaulinien sind für Bauteile ab oberkant zweites Vollgeschoss massgebend.

2 Innenbaulinien dürfen bis zu 2 m und auf höchstens der Hälfte der entsprechenden Fasadlänge überschritten werden.

Art. 6

Baulinien für An- und Nebenbauten

Baulinien für An- und Nebenbauten gelten für eingeschossige, unbewohnte Anlagen wie Schuppen, Velounterstände, offene Garagen (vorbehalten bleibt das Verbot oberirdischer Parkplätze nach Art. 14, Abs. 5) und dgl. sowie für unterirdische Bauteile, welche den gewachsenen Boden nicht überragen. Baulinien für An- und Nebenbauten dürfen nicht überschritten werden.

**B 2. Abstände**Art. 7

Grenzabstände

1 Sektoren A: Es darf nur ein zusammenhängendes Gebäude erstellt werden. Grenzabstände entfallen somit.

2 Sektoren B: Gegenüber einem Nachbargrundstück innerhalb desselben Sektors gilt ein minimaler Grenzabstand von 3 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann näher oder auf die Grenze gebaut werden.

3 Unbewohnte An- und Nebenbauten mit höchstens 60 m<sup>2</sup> Grundfläche müssen einen Grenzabstand von wenigstens 2 m einhalten. Für solche mit grösserer Grundfläche gilt ein solcher von 3 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann näher oder auf die Grenze gebaut werden.

Art. 8

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände sind im Rahmen der Baulinien frei wählbar, sofern dadurch keine wohnhygienisch untragbaren Verhältnisse entstehen.

**B 3. Verschiedenes**Art. 9

Geschosse, Dachausbau und Dachgestaltung  
a) Sektoren A, B und C

1 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für die Sektoren A, B und C ist in den Sektorenvorschriften (Art. 17, Abs. 2 und Art. 18, Abs. 2) festgelegt. In den Sektoren A ist sie zusätzlich als Minimalanforderung verbindlich.

2 Dachausbauten oder Attikageschosse sind in den Sektoren A und C erlaubt, aber nicht vorgeschrieben. Im weiteren gelten die Dachvorschriften des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried vom 20.06.1978 1), mit Ausnahme der Flächenbeschränkung für den Dachausbau oder Attikageschosse 2), welche für die Ueberbauungsordnung Madretsch-Ried Nr. 1 aufgehoben ist.

3 Vorbehalten bleibt die Einhaltung der zulässigen Ausnutzung (Art. 17, Abs. 3).

- 1) Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried, Art. 13 und 14.
- 2) Art. 13, Abs. 4 sowie Art. 14, Abs. 5 SBV Madretsch-Ried

b) in der Bauzone IV und der Zone für öffentliche Nutzungen

4 In der Bauzone IV gelten die entsprechenden Vorschriften der Bauordnung Biel. Für die Zone für öffentliche Nutzungen ist Art. 21, Abs. 2 massgebend.

#### Art. 10

Wohnqualität

1 Jeder Familienwohnung 3) ist ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse und dgl.) von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen.

2 Sofern Wohnungen ebenerdig an öffentliche oder gemeinschaftliche Bereiche (Wege, Plätze) anstossen, ist durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass unerwünschte Sichtkontakte vermieden werden.

#### Art. 11

Baumpflanzungen

1 Die im Überbauungsplan bezeichnete obligatorische Bepflanzung ist mit der Ausführung der zugehörigen Anlagen zu realisieren.

2 Die Baumart ist für die Bepflanzung entlang den Basiserschliessungsstrassen einerseits, für die Bäume mit festem Standort innerhalb der Überbauung andererseits, zu variieren. Es sind Laubbäume zu verwenden.

3 Für die Bepflanzung mit frei wählbarem Standort sind standortgerechte Gewächse zu verwenden. Die Bepflanzung soll folgende Zwecke erfüllen:

a im Grünbereich nördlich der Erschliessungsstrasse:

Schaffung eines lockeren räumlichen Abschlusses gegen die Strasse und

b im Grünbereich zwischen Erschliessungsstrasse und Waldrand: Bilden einer Verbindung zwischen Wald und Siedlungsgrün mittels Hecken.

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

#### Art. 12

Zugänglichkeit für Behinderte

Zu Mehrfamilienhäusern ist ein rollstuhlgängiger Zugang zu erstellen.

#### Art. 13

Gebäudeeingänge

1 Die Haupteingänge für die Gebäude in den Sektoren A sind auf derjenigen Seite anzuordnen, an der sich die Vorgärten (Sektoren D) befinden.

2 Die Haupteingänge dürfen sich nicht in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain befinden.

3) Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern (Art. 43 BauV).

## C. ERSCHLIESSUNG

### Art. 14

Parkierung

1 In Abweichung zu Art. 8, Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Madretsch-Ried vom 20.06.1978 sind Querparkierungen entlang den Erschliessungsstrassen gemäss Plan erlaubt. Diese sind privat. Für die Bepflanzung ist der Ueberbauungsplan, bzw. Art. 11 massgebend.

2 An die Pestalozzi-Allee dürfen höchstens 30 Abstellplätze angeschlossen werden.

3 Die unterirdische Parkierung ist überall dort gestattet, wo unterirdische Bauten erstellt werden können. 4)

4 Es dürfen gesamthaft höchstens drei Zufahrten zur unterirdischen Parkierung erstellt werden. Höchstens eine davon darf an die Pestalozzi-Allee angeschlossen werden und dies nicht im Bereiche des Sektors A 1. Die Zufahrten müssen in die Gebäude baulich integriert werden.

5 Oberirdische Parkplätze sind nur in folgenden Bereichen gestattet:

- In der Bauzone IV,
- in der Zone für öffentliche Nutzungen, vorbehältlich Art. 21, Abs. 2
- entlang den Erschliessungsstrassen als Querparkierung gemäss Überbauungsplan und
- höchstens je 3 Plätze in den Sektoren B 1, B 2 und B 5.

### Art. 15

Private Hauszufahrt

Die private Hauszufahrt sowie der öffentliche Fussweg am westlichen Rand des Planungsgebietes sind für Anstösserverkehr und die Feuerwehr befahrbar auszubilden.

### Art. 16

Fussgängerbereiche,  
Plätze

1 Der Fussgängerbereich ist für Rollstühle durchgehend befahrbar zu machen.

2 Mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten Plätze sind unterirdische Bauten gestattet, sofern dadurch keine nachteiligen Höhenverhältnisse entstehen.

3 Die Oberfläche der Plätze muss einen grösseren Anteil an wasserduchlässigem Belag aufweisen.

4) Unterirdische Bauten sind in den Sektoren E und im Bereiche der im Überbauungsplan bezeichneten Plätze nicht gestattet, bzw. eingeschränkt.

**D. SEKTORENVORSCHRIFTEN**Art. 17

Bebauung  
a) Sektoren A und B

1 Die Sektoren A und B sind für Wohnnutzungen und nicht-störendes Gewerbe vorgesehen. Wohnnutzungen in den Sektoren B sind ausgeschlossen, wenn wohnhygienisch untragbare Verhältnisse drohen.

2 Höchstzulässige Geschosse und Gebäudehöhen:

- Sektoren A: 3 Geschosse, Dachausbau oder Attika gestattet.  
GH = 9.00 m  
Die Anzahl der Vollgeschosse gilt auch als Mindestwert.
- Sektoren B: 2 Geschosse, Dachausbau oder Attika nicht gestattet.  
GH = 6.00 m

3 Zulässige maximale und minimale Bruttogeschossflächen pro einzelnen Sektor:

Sektoren A	Maximum	Minimum	Sektoren B	Maximum
A 1	1'050 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	B 1	120 m <sup>2</sup>
A 2	1'450 m <sup>2</sup>	1'160 m <sup>2</sup>	B 2	280 m <sup>2</sup>
A 3	1'450 m <sup>2</sup>	1'160 m <sup>2</sup>	B 3	120 m <sup>2</sup>
A 4	1'450 m <sup>2</sup>	1'160 m <sup>2</sup>	B 4	120 m <sup>2</sup>
A 5	1'450 m <sup>2</sup>	1'160 m <sup>2</sup>	B 5	280 m <sup>2</sup>
A 6	1'450 m <sup>2</sup>	1'160 m <sup>2</sup>	B 6	120 m <sup>2</sup>
Total	8'300 m <sup>2</sup>	6'640 m <sup>2</sup>		1'040 m <sup>2</sup>

Die maximalen Bruttogeschossflächen pro Sektor dürfen um höchstens 20 % überschritten werden, wenn mit anderen Sektoren ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird. Die minimalen Bruttogeschossflächen dürfen dabei nicht unterschritten werden. Überdies ist ein Nutzungstransport von den Sektoren B in die Sektoren A ausgeschlossen. In den Sektoren A darf jeweils nur ein Hauptgebäude erstellt werden.

4 Sofern die Sektoren A und B gegenüber den öffentlichen und privaten Fussgängerbereichen nicht durch Bauten räumlich abgegrenzt sind, müssen Umzäunungen (Zäune, Mauern, dichte Schnitthecken und dgl.), welche das Niveau der anliegenden Wege und Plätze um mindestens 1.20 m überragen, erstellt werden.

Art. 18

b) Sektoren C

1 Die Sektoren C sind für gemeinschaftliche, allen Bewohnern der Überbauung dienende Nutzungen wie Freizeit-, Versammlungs- oder Spielräume vorgesehen.

2 Geschosszahl: 1 / Gebäudehöhe: 3 m. Der Dachausbau oder Attikageschosse sind gestattet, sofern keine unzulässigen Beschattungsverhältnisse gegenüber anderen bestehenden oder möglichen Gebäuden entstehen.

3 Sektor C 1 ist zu mindestens 60 m<sup>2</sup> auszubauen, wenn der zweite der Sektoren A 1 und A 2 überbaut werden soll.

4 Sektor C 2 ist zu mindestens 100 m<sup>2</sup> auszubauen, wenn der zweite der Sektoren A 5 und A 6 überbaut werden soll.

#### Art. 19

Aussenraum  
a) Sektor D, Vorgärten

1 Sektor D ist für die Aufnahme von Vorgärten vorgesehen. Es sind unbewohnte Bauten und Anlagen wie Schuppen, Verlounterstände und dgl. mit einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer höchstzulässigen Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) von 2.50 m gestattet. Erlaubt sind ferner unterirdische Bauten, welche das Niveau des gewachsenen Bodens nicht überragen.

2 Die Vorgärten sind gegenüber Wegen und Plätzen mit einer Umzäunung (Zäune, Mauern, dichte Schnitthecken und dgl.) abzugrenzen, welche deren Niveau um mindestens 1.20 m überragt.

#### Art. 20

b) Sektoren E,  
Grünbereiche

1 Die Sektoren E sind für die Erstellung von allgemein zugänglichen Flächen zu Spiel-, Aufenthalts- und anderen Erholungszwecken vorgesehen.

2 Gestattet sind bis zu einer Fläche von insgesamt 10 % der jeweiligen Sektorenfläche:

- oberirdische, höchstens eingeschossige Bauten, welche der Zweckbestimmung der Sektoren nach Abs. 1 dienen,
- unterirdische Bauten, welche das gewachsene Terrain nicht überragen.

3 Für den Sektor E zwischen Erschliessungsstrasse und Waldrand gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: Mindestens 2/3 der Fläche ist als natürlicher Grünraum zu erhalten. Er ist für Nutzgärten, die Kleintierhaltung, als Pic-Nic-Areal und ähnliche Nutzungen zu verwenden. Für Bauten sind die Bestimmungen des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried vom 20.06.1978 massgebend 5).

### **E. ZONENVORSCHRIFTEN**

#### Art. 21

Bauzone IV, Zone für  
öffentliche Nutzungen

1 Für die Bauzone IV gelten vorbehältlich der Festlegung der Baulinien im Ueberbauungsplan die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

2 Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die Einrichtung einer Erholungsfläche mit naturnahem Charakter sowie für die Anlage eines Parkplatzes bestimmt. Letzterer ist im westlichen Teil einzurichten und darf inklusive seiner Umgebungsbegrünung nicht mehr als 1/4 der Zonenfläche

5) Art. 6 und 23 Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried

4. August 1989

einnehmen. Für Bauten sind die Bestimmungen des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried vom 20.06.1978 massgebend 6).

## F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 22

Realisierung

Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Diese umfassen insbesondere die Eigentums- und Benützungrechte der gemeinschaftlichen Anlagen (Grünbereiche, Zone für Freizeitanlagen, Fussgängerbereiche, Gemeinschaftsbauten Sektor C, usw.) sowie die anteilmässige Zuweisung von Parkplätzen zu den einzelnen überbaubaren Sektoren. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese Vereinbarungen vorliegen und im Grundbuch eingetragen sind.

### Art. 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft 7).

MR19Uev2

6) Art. 6 und 23 Sonderbauvorschriften Madretsch-Ried  
7) Art. 61 BauG



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

OEFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM AUGUST/SEPTEMBER 1989

VORPRUEFUNG VOM 10.5. + 24.8.1989

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.10.1989

IM AMTSANZEIGER VOM 6. + 9.10.1989

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 9.10.1989

BIS 7.11.1989

PERSOENLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUEMER AM 10.10.1989

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 2 (zwei)

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN vom 8.1.1990

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 (zwei)

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

## BESCHLUESSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23.3.1990

DURCH DEN STADTRAT AM 17.5.1990

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 20.-23.9.1990

ABSTIMMUNGSERGEBNIS 7'966 JA 3'545 NEIN

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION