

Gemeinde Biel / Commune de Bienne

Überbauungsordnung "Madretsch-Ried Nr. 3"  
Plan de quartier "Ried-de-Madretsch n° 3"

Überbauungsvorschriften

**Gemeinde Biel**

**Überbauungsordnung "Madretsch-Ried Nr. 3"**

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

Februar 1997 / rev. September 1997

Inhaltsverzeichnis:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Wirkungsbereich .....	Seite 1
Art. 2	Grundordnung.....	1

B. Sektoren

Art. 3	Sektoren W .....	1
Art. 4	Sektor G .....	1
Art. 5	Sektor F1 .....	1
Art. 6	Sektor F2 .....	1

C. Erschliessung

Art. 7	Basiserschliessung .....	1
Art. 8	Detailerschliessung.....	2
Art. 9	Hausanschlüsse .....	2
Art. 10	Parkierung .....	2

D. Bauvorschriften

Art. 11	Baulinien, Baufelder .....	2
Art. 12	Grenzabstände .....	3
Art. 13	Waldabstandsraum .....	3
Art. 14	Geschosszahl, Gebäudehöhe.....	3
Art. 15	Ausnützung .....	3
Art. 16	Besondere Gestaltungsvorschrift .....	3

E. Schlussbestimmungen

Art. 17	Inkrafttreten .....	3
---------	---------------------	---

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Madretsch-Ried Nr. 3" gilt für das im Überbauungsplan mit einer Begrenzungslinie bezeichnete Gebiet.

### Artikel 2 Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung Biel und des Teilbaureglementes für das Gebiet Madretsch-Ried.

## B. SEKTOREN

### Artikel 3 Sektoren W

<sup>1</sup> Die Sektoren W sind vorwiegend für die Wohnnutzung bestimmt. Nicht störende Betriebe sind bis zu höchstens 40 % der Bruttogeschossfläche eines Bauobjektes zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

### Artikel 4 Sektor G

Sektor G gilt als Grünzone gemäss Art. 79 BauG. Er ist für die Gestaltung einer naturnahen Landschaft mit Spazierwegen bestimmt.

### Artikel 5 Sektor F1

Sektor F1 gilt als Freifläche gemäss Art. 77 BauG. Er dient der Gestaltung einer öffentlichen Aufenthaltsfläche in Form einer baumbestandenen Esplanade. Wegweisend ist der Gestaltungsrichtplan im Anhang.

### Artikel 6 Sektor F2

<sup>1</sup> Sektor F2 gilt als Freifläche gemäss Art. 77 BauG. Er dient der Gestaltung eines gemeinschaftlichen Rasenspielfeldes im Ausmass von 25 x 50 m sowie weiteren Spiel- und Gemeinschaftseinrichtungen.

<sup>2</sup> Eingeschossige bauliche Einrichtungen für obgenannte Zweckbestimmung sind zugelassen; vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Waldabstandsraum (Art. 13).

## C. ERSCHLIESSUNG

### Artikel 7 Basiserschliessung

Von den im Überbauungsplan bezeichneten Basiserschliessungen unterliegen folgende Anlagen speziellen Bestimmungen:

- Die Platzanlage Z. Sie dient als befestigte Spiel- und Aufenthaltsfläche. Eine allfällige Befahrung zu einer unterirdischen Einstellhalle für das Baufeld 4 ist zulässig. Wegleitend ist der Gestaltungsrichtplan im Anhang.

- Die öffentlichen Fusswege. Sie sind in der Regel mit einem Naturbelag ausgebildet. Allfällige Verbreiterungen oder Befestigungen zum Zwecke der Privaterschliessung gelten als Hauszufahrt.

#### Artikel 8 Detailerschliessung

Von den im Überbauungsplan bezeichneten Detailerschliessungen unterliegen folgende Anlagen speziellen Bestimmungen:

- Erschliessungsflächen P. Sie dienen der Einrichtung von Besucherparkplätzen, Wendeplätzen, Containerstandplätzen, Fussgängerflächen und damit verwandten Zweckbestimmungen.
- Einfriedungen bis 80 cm Höhe längs der Detailerschliessungsstrassen haben einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die Pflege des Bankettes obliegt den privaten Grundeigentümern. Höhere Einfriedungen haben einen Abstand von 1.80 m zu wahren.

Wegleitend sind die Schemapläne im Anhang.

#### Artikel 9 Hausanschlüsse

Dazu gehören folgende Massnahmen und spezielle Bestimmungen:

- Die Hauszufahrten. Sie sind hinsichtlich ihrer technischen Voraussetzungen als Notzufahrt auszubilden (Wehrdienste, Ambulanz, Zügelwagen, etc.). Es gilt ein minimales Lichtraumprofil von 3.60 m, beziehungsweise eine Bankettbreite von je 30 cm.
- Die Hauszufahrten sind für Fussgänger durchgehend öffentlich begehbar.
- Die privaten Erschliessungswege. Sie stellen den Zugang zu den inneren Baubereichen sicher. Der Ausbaugrad richtet sich nach dem Bedarf.

Die Erstellung und der Unterhalt (einschliesslich Schneeräumung) der Hausanschlüsse erfolgt durch die Grundeigentümer.

#### Artikel 10 Parkierung

<sup>1</sup> Der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der kant. BauV. Er wird in den jeweiligen Baugesuchsverfahren ermittelt.

<sup>2</sup> Innerhalb der Detailerschliessungsflächen P sind je 6 öffentliche Besucherparkplätze zu realisieren.

### D. BAUVORSCHRIFTEN

#### Artikel 11 Baulinien, Baufelder

<sup>1</sup> Die maximale Ausdehnung von Hauptgebäuden wird durch die Baulinien A (Baufelder) bestimmt. In den Baufeldern 2, 4, 6 und 7 gilt eine maximale Gebäudelänge von 41.50 m, in den übrigen Baufeldern eine solche von 25.00 m.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baulinie B dürfen eingeschossige, unbewohnte Bauten erstellt werden, deren Maximalhöhe 3.50 m (höchster Punkt des Daches) nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baulinie A und B dürfen nur bewilligungsfreie Bauten und Anlagen erstellt werden.

**Artikel 12** Grenzabstände

<sup>1</sup> Es gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4.00 m.

<sup>2</sup> Bei gemeinsamer Projektierung dürfen die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden.

**Artikel 13** Waldabstandsraum

Der Waldabstandsraum ist naturnah zu nutzen und zu gestalten. Mit einem Abstand von mindestens 10m zur Waldgrenze sind unbewohnte Kleinbauten und unterirdische Bauten zulässig, wenn sie sich der Nutzung des Waldabstandsraumes unterordnen. Im übrigen gilt im Waldabstandsraum ein Bauverbot.

**Artikel 14** Geschosszahl, Gebäudehöhe

*Verfälschung  
Siche Teiländerung  
Mw 30.06.02*

<sup>1</sup> Im Plangebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Dach- oder Attikageschosse sind nur in den Baufeldern 8 erlaubt.

<sup>2</sup> Für die Gebäudehöhe gelten folgende Masse <sup>1</sup> :

<u>Sektoren</u>	<u>max. Gebäudehöhe</u>	<u>max. First- oder Wölbungshöhe</u>
Sektoren 1 - 7 und 9:	10.00 m	11.50 m
Sektor 8:	10.50 m	13.00 m

<sup>3</sup> Die maximalen Schnittschemata dürfen nur von einzelnen technischen Aufbauten wie Liftaufbauten, Heiz- und Lüftungsrohren und ähnlichem überragt werden.

**Artikel 15** Ausnützung

Innerhalb der einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Ausnützungsziffern:

Baufelder 1, 2, 3, 7, 8	:	AZ 0,65
Baufelder 4, 5, 6	:	AZ 0,8
Baufelder 9	:	AZ 0,5

**Artikel 16** Besondere Gestaltungsvorschrift

Die Abgrenzung der Sektorenflächen W4 und W6 gegenüber dem zentralen öffentlichen Bereich (Platz, Esplanade) hat in einheitlicher Art zu erfolgen. Die Realisierung geschieht nach den Regeln für die Detailerschliessung.

**E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Artikel 17** Inkrafttreten

Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

<sup>1</sup>) Vgl. Schnittschema im Anhang

**Die Neufassung des Artikels 14 der Überbauungsvorschriften  
"Madretsch-Ried Nr. 3" lautet wie folgt:**

**Art. 14**

<sup>1</sup> Im Plangebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Dach- oder Attikageschosse sind nur in den Baufeldern 8 erlaubt.

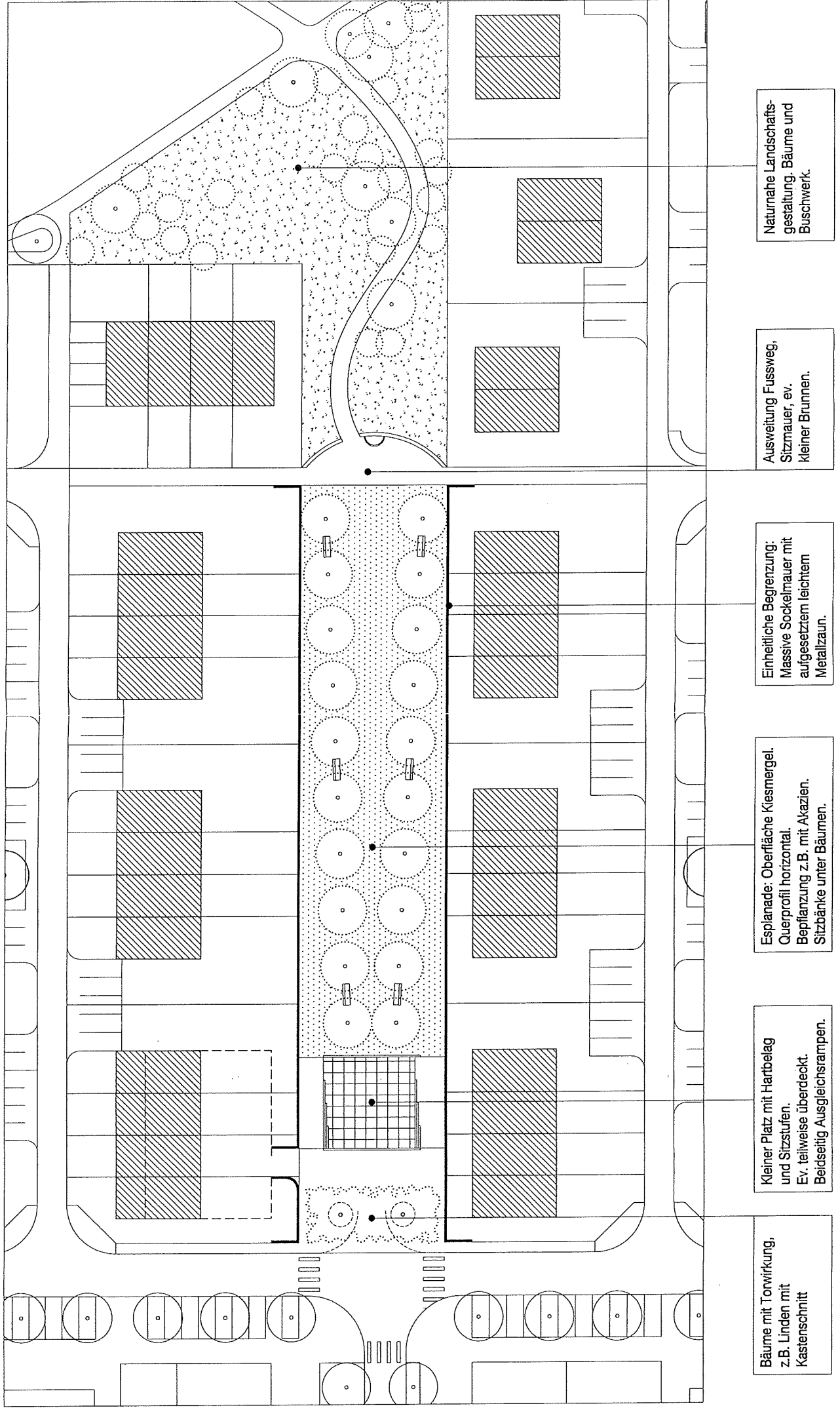
<sup>2</sup> Für die Gebäudehöhe gelten folgende Masse:

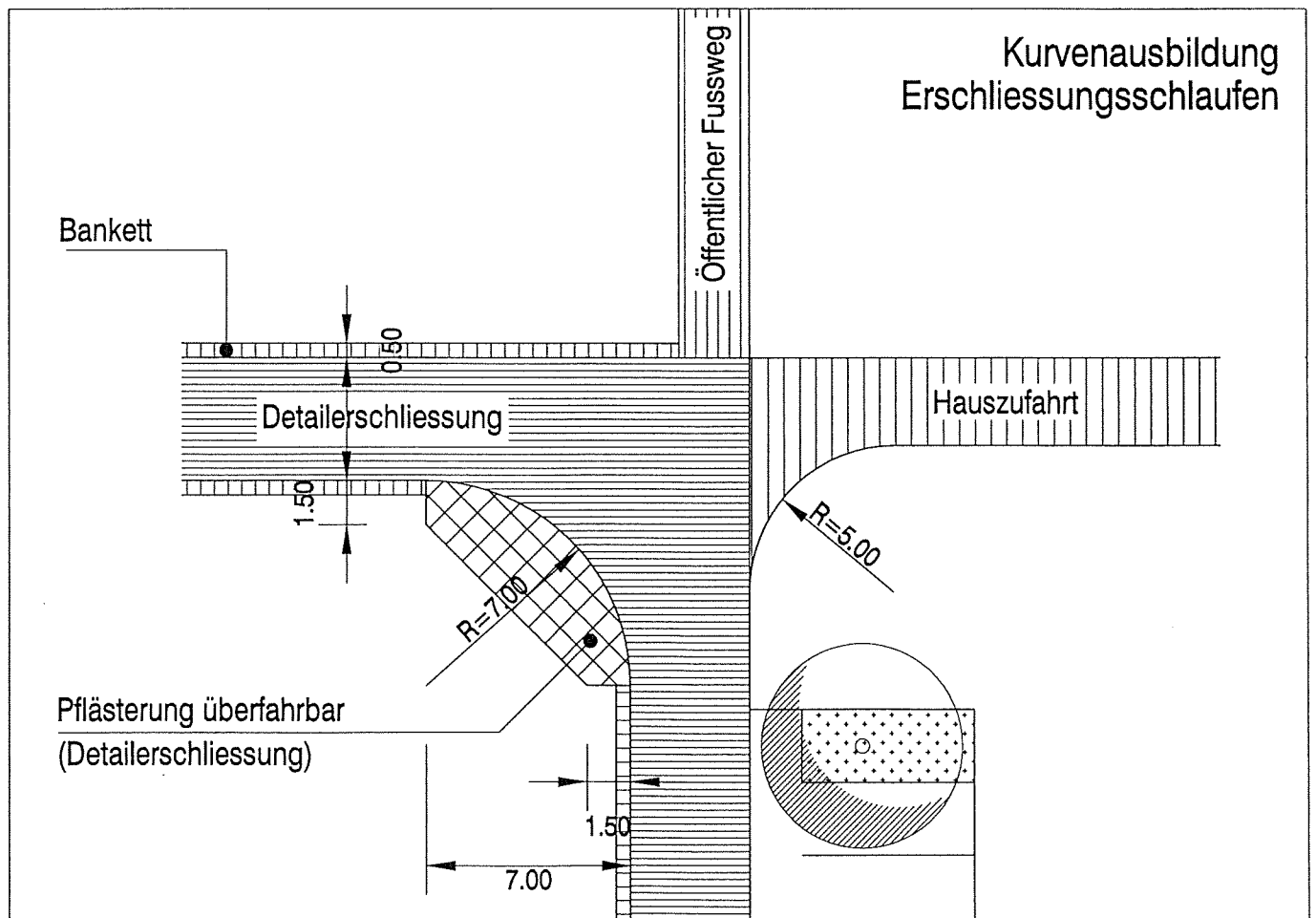
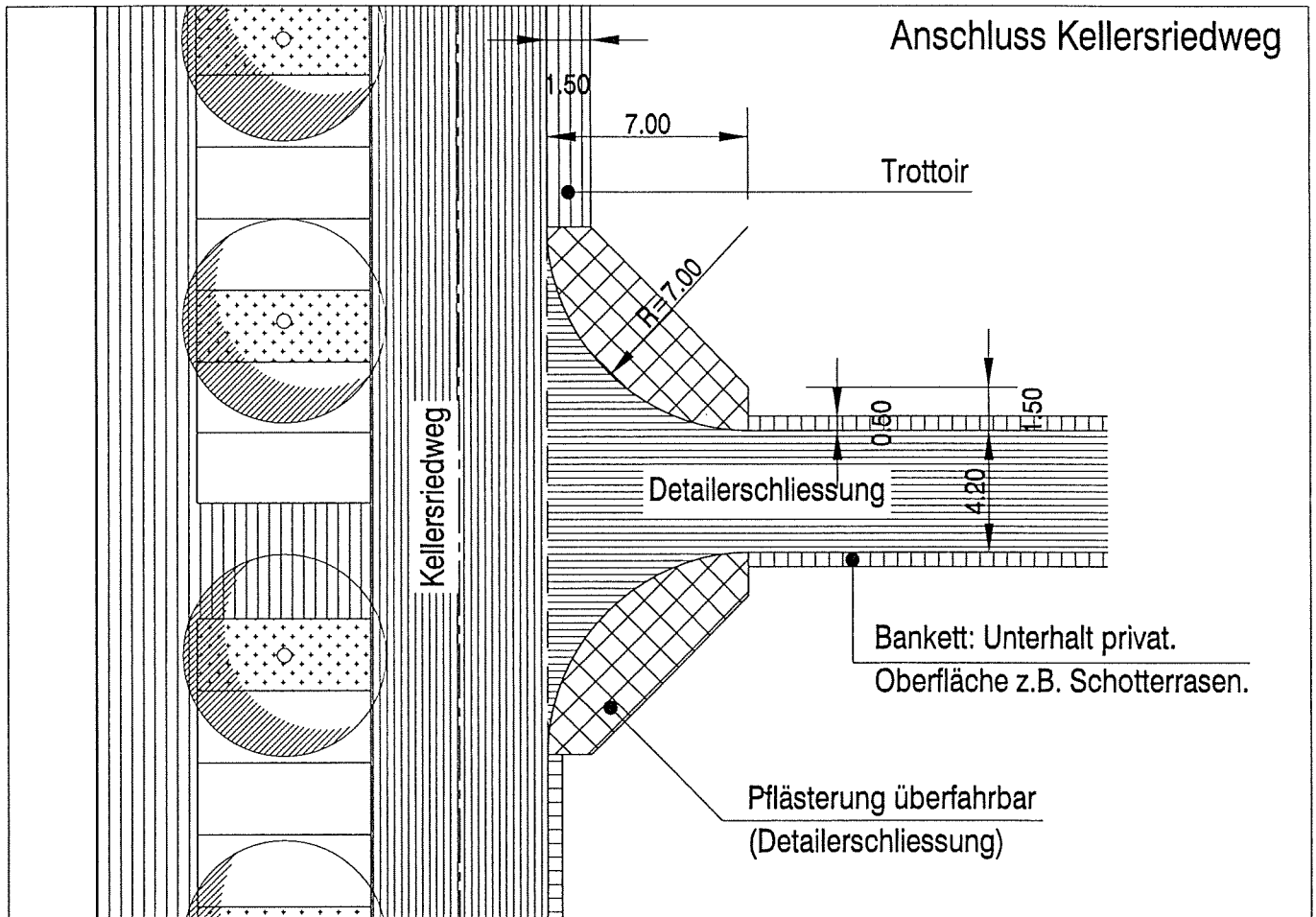
Sektoren	max. Gebäudehöhe	max. First- oder Wölbungshöhe
Sektoren 1 - 7 und 9:	10.00 m	11.50 m
Sektor 8:	10.50 m	13.00 m

<sup>3</sup> Die maximalen Schnittschemata dürfen nur von einzelnen technischen Aufbauten wie Liftaufbauten, Heiz- und Lüftungsrohren und ähnlichem überragt werden.

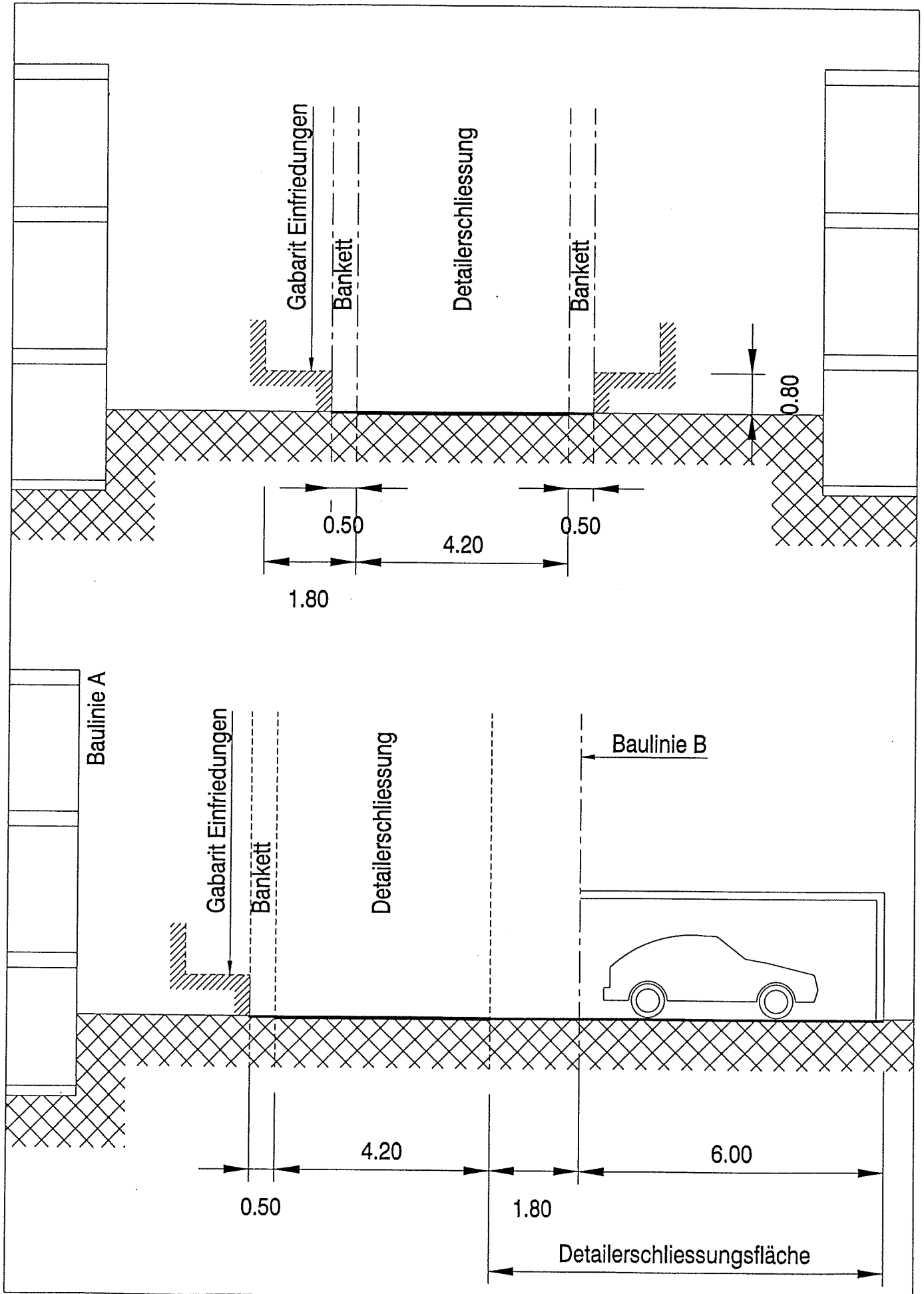
<sup>4</sup> Für die an das südliche Teilstück des Marguerite-Weidauer-Weges grenzenden Grundstücke der Baufelder 7a, 7b, 8a, 8b, 8c, 9b und 9c, wird die Gebäudehöhe ab Strassenachse gemessen.

30.01.2002



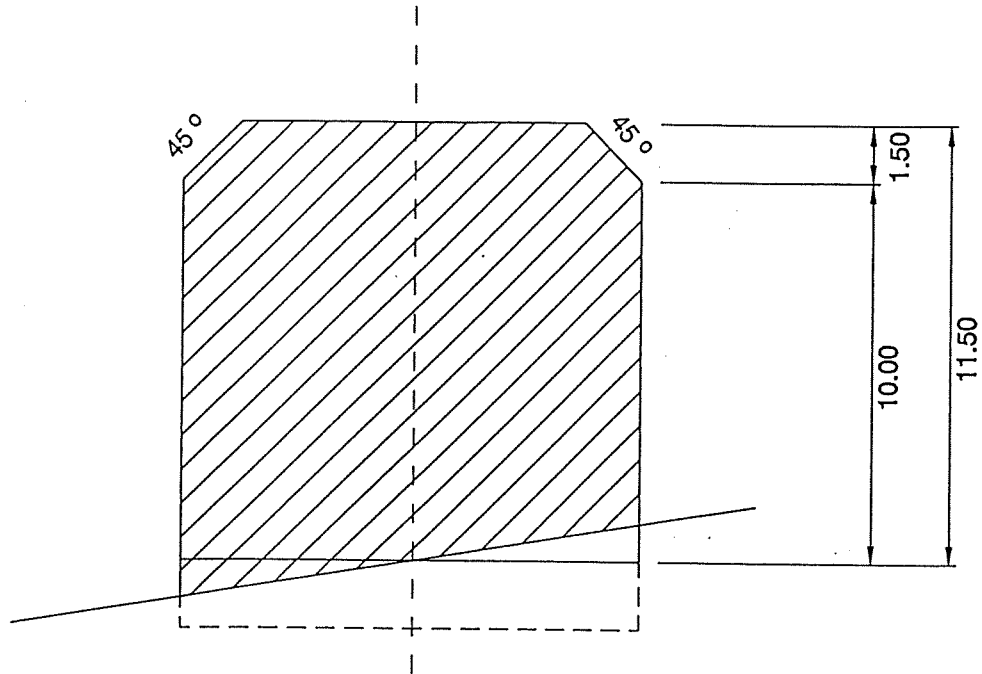






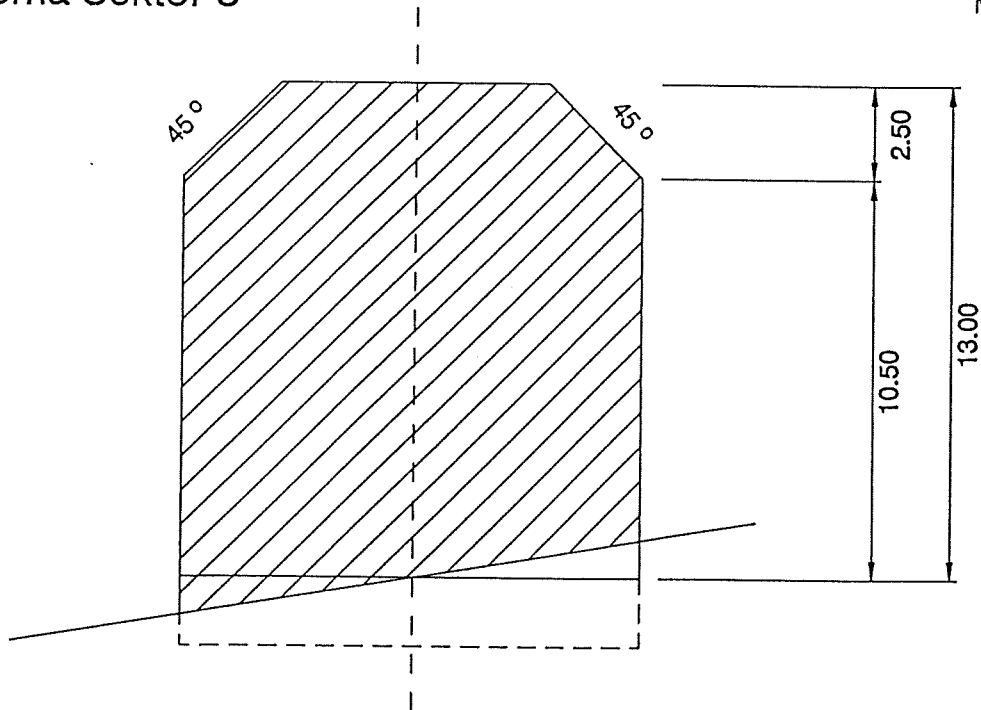
Schnittschema Sektoren 1 bis 7 und 9

M 1 : 200



Schnittschema Sektor 8

M 1 : 200



Die zulässige Gebäudehöhe gilt als Mittel aller Fassaden und wird ab gewachsenem Terrain gemessen.

Es sind keine zusätzlichen Hangzuschläge erlaubt.

# Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom **6.10. - 4.11.1997**

Vorprüfung vom **20.08.1997**

Publikation im Amtsblatt vom **4.10.1997**

im Amtsanzeiger vom **02. + 09.10.1997**

Öffentliche Planaufgabe vom **06.10.**

bis **04.11.1997**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **01.10.1997**

Eingereichte Einsprachen --

Rechtsverwahrungen --

Einspracheverhandlungen --

Unerledigte Einsprachen --

Erledigte Einsprachen --

Rechtsverwahrungen --

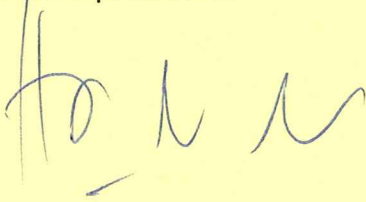
## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **29.05.1998**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

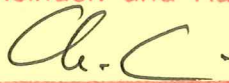


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss

Verfügung vom .....2.2. JULI...1998....

Amt für Gemeinden und Raumordnung



---