

GEMEINDE BIEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ZUM UEBERBAUUNGSPLAN MADRETSCH-RIED

BIEL, APRIL 1973

STADTPLANUNGSAMT BIEL

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Art. 3 Erschliessung
- Art. 4 Gestaltungsplanperimeter
- Art. 5 Baulinien
- Art. 6 Bauen im Waldabstand
- Art. 7 Richtlinien

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

- Art. 8 Abstellplätze
- Art. 9 Ausnützungsziffer
- Art. 10 Gebäude- und Grenzabstände
- Art. 11 Geschosse
- Art. 12 Gebäudehöhe
- Art. 13 Dachausbau und Dachgestaltung
- Art. 14 Flachdächer, Attika
- Art. 15 Umgebungsgestaltung
- Art. 16 Landschaftsschutz

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

- Art. 17 Bedeutung
- Art. 18 Sektor A
- Art. 19 Sektor B
- Art. 20 Sektor C
- Art. 21 Sektor D
- Art. 22 Sektor E
- Art. 23 Sektor F
- Art. 24 Verbindliche Rahmenbedingungen

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 25 Inkrafttreten
- Art. 26 Ausnahmen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

	<u>Art. 1</u>
Wirkungsbereich	Die Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Madretsch-Ried" gelten für das im Plan durch eine Umrandung bezeichnete Gebiet.
	<u>Art. 2</u>
Stellung zur Bauordnung	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Biel.
	<u>Art. 3</u>
Erschliessung	¹ Die im Ueberbauungsplan festgelegten Strassen, Fussgängeranlagen und Leitungen gelten als Basiserschliessungsanlagen nach Art. 71 BauG. ² Alle übrigen Erschliessungsanlagen gelten als Detailerschliessung nach Art. 73-78 BauG. ³ Bezüglich Erschliessungszeitpunkt gilt für das Plangebiet Art. 72 BauG.
	<u>Art. 4</u>
Gestaltungsplanperimeter	¹ Im Plangebiet sind 6 Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden. Innerhalb dieser Perimeter dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsgültiger Gestaltungspläne erteilt werden. ² Die Gestaltungspläne haben sich über die gesamten Perimeter einschliesslich der Sektoren F zu erstrecken. Falls das öffentliche Interesse dies erfordert, erlässt der Gemeinderat für die Sektoren F vorgängig koordinierende Richtlinien. ³ Die Gestaltungspläne haben verbindlich zu regeln: - Die Anlagen der Detailerschliessung - Die Anordnung und Ausgestaltung des Fussgänger-raumes und der Aussenräume - Die Situierung der notwendigen offenen und gedeckten Parkplätze und ihrer Zu- und Wegfahrten - Lage, Abmessung, Geschosszahl, Dachgestaltung und Abstände der Gebäude, oder Erlass entsprechender Vorschriften - Plazierung und Grösse der allfälligen offenen und gedeckten Rasen- und Hartplatzspielplätze

- Die wesentlichen Bepflanzungsmassnahmen (Parkplatzbegrünung, Baumreihen etc.)
- Die Einrichtungen für die Kehrriktabfuhr
- Die Anschlüsse und Führung der Leitungen für Kanalisation, Wasser und Energie

Art. 5

Baulinien

- ¹ Die Baulinien bezeichnen die äusserste Abgrenzung des aufgrund der Gestaltungspläne überbaubaren Gebiete.
- ² Sie ersetzen ebenfalls die bis anhin gültige Baulinie der forstgesetzlichen Bauverbotszone aus dem Jahre 1938.
- ³ Für die Erdgeschossbaulinien gilt die Anbaupflicht (Gestaltungsbaulinie Art. 34³ BauG).

Art. 6

Bauen im
Waldabstand

- ¹ In den Sektoren E und F gilt für einen 10 m breiten Streifen entlang des Waldrandes ein absolutes Bauverbot.
- ² Zwischen Baulinie und Bauverbotsstreifen sind nur folgende Bauten erlaubt:
 - Unterirdische Bauten, sofern sie die Zweckbestimmungen der Sektoren nicht beeinträchtigen und sich harmonisch in die Landschaft einfügen
 - Fahrnis- und Kleinbauten, die eine Grundfläche von 60 m² und eine max. Lichthöhe von 2.50 m nicht überschreiten.

Art. 7

Richtlinien

Die im technischen Bericht festgehaltenen, allgemeinen und speziellen Richtlinien, sind bei der Ausarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Projekten begleitend.

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 8

Abstellplätze

¹ Für die Berechnung und Erstellung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind Art. 37-39 der BauV massgebend.

² Die Erstellung von Parkplätzen längs der Basiserschliessungsstrassen ist untersagt.

³ Mindestens 50 % der Parkplätze sind unterirdisch oder erdgeschossig unter Bauten zu erstellen. Offene Parkieranlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen (Pro 4 Plätze mindestens ein Baum).

⁴ Offene Parkplätze müssen konzentriert angelegt werden. Einzelausfahrten auf die Basiserschliessungsanlagen sind nicht erlaubt.

⁵ Im übrigen sind die Richtlinien zu den Perimetern zu beachten.

Art. 9

Ausnutzungsziffer

¹ Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung nach Art. 151 BauV. Die anrechenbare Landfläche ist identisch mit der Fläche der entsprechenden Sektoren A, B oder C. Die Umlegung der baulichen Nutzung der Flächen Sektor F gilt damit als vollzogen.

² Das zulässige Mass der Ausnutzungsziffer ist für die verschiedenen Sektoren in Art. 24 bestimmt.

Art. 10

Gebäude- und
Grenzabstände

¹ Die Gebäude- und Grenzabstände werden in den Gestaltungsplänen geregelt. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 130 BauV.

² Der Gemeinderat wird nötigenfalls (z.B. zwischen zwei Perimetern) koordinierende Richtlinien erlassen.

Art. 11

Geschosse

¹ Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach Art. 24. Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Zusätzlich ist ein Dachausbau oder eine Attika nach Art. 13, resp. 14 zulässig.

Art. 12

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 153 BauV) bis Oberkant fertige Decke des letzten Vollgeschosses.

² Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Mittel der Fassadenhöhen der einzelnen Fassaden nach Art. 24

³ Bei gestaffelten Gebäuden ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Art. 13

Dachausbau und
Dachgestaltung

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Bestimmend bezüglich der Mindestanforderungen ist Art. 79 ff der BauV.

² Die Höhe des Firstes darf ab OK fertige Decke letztes Vollgeschoss max. 4 m betragen.

³ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴ Die Bruttogeschossfläche des Dachausbaus darf 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.

⁵ Die Kniewand darf die max. Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überragen. Sie wird gemessen auf Fassadenflucht bis zur Schnittlinie mit OK Dachsparren.

Art. 14

Flachdächer
Attika

¹ Auf Flachdachaufbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden.

² Das Attikageschoss kann auf 50 % des Gebäudeumfangs auf die darunterliegende Fassade gestellt werden. Für die übrige Abwicklung ist es um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.

³ Das Attikageschoss darf die max. Gebäudehöhe um höchstens 3 m überragen.

⁴ Die Brüstungshöhe der dem Attikageschoss vorgelagerten Terrassen darf die Gebäudehöhe um max. 1.20 m überragen. Die Brüstung darf die Fassadenflucht des letzten Wohngeschosses nicht überschreiten.

⁵ Die Bruttogeschossfläche der Attika darf 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Wohngeschosses nicht übersteigen.

Art. 15

Umgebungsgestaltung

Zu jedem Baugesuch sind folgende, verbindliche Angaben zu machen:

- Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, Bepflanzung
- Die Gestaltung der Parkplätze, Zufahrten, Fußgängerwege und anderer speziell gestalteter Terrainflächen.

Art. 16

Landschaftsschutz

¹ Für den Landschaftsschutz gelten Art. 5 BauG und Art. 4 ff BauV.

² Bauten und Anlagen sind bezüglich ihrer Proportionen, Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass innerhalb der Gestaltungsplan-Perimeter eine einheitliche Wirkung erzielt wird.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 17

Bedeutung

¹ Die Sektorenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den verschiedenen Sektoren möglichen baulichen Nutzung.

² Die Gebiete mit Wohnnutzung sind Zonen mit Gewerbeverbot im Sinne von Art. 87 Abs. 2a BauV.

³ Die Freiflächen sind bestimmt durch Art. 27 BauG.

Art. 18

Sektor A

Die Sektoren A sind für das Wohnen in mittlerer Dichte bestimmt. (Wohnbauten in Blöcken etc). Büros und stille Gewerbe die sich baulich und betrieblich unterordnen sind zugelassen. Ladengeschäfte sind erlaubt, soweit sie der Versorgung des Quartiers für den täglichen Bedarf dienen.

Art. 19

Sektor B

Die Sektoren B sind für das ruhige Wohnen in niedriger Dichte bestimmt. (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Teppichsiedlungen etc). Büros und stille Gewerbe sind zugelassen, sofern sie sich baulich und betrieblich dem Quartiercharakter unterordnen. Ladengeschäfte sind nicht erlaubt.

Art. 20

Sektor C

Der zentrale Sektor C ist für das Wohnen bestimmt. Daneben ist er für die Konzentration öffentlicher und privater Dienstleistungen vorgesehen.

Zur Aufnahme dieser Funktionen kann neben den max. zugelassenen drei Wohngeschossen erdgeschossig ein zusätzliches Geschäfts- und Gewerbegeschoss ausgebaut werden.

Wegleitend sind die Richtlinien.

Art. 21

Sektor D

Sektor D ist eingeschossig bebaubare Nutzfläche. Sie ist zur Aufnahme von öffentlichkeitsbezogenen Einrichtungen wie Verkaufs- und Gewerbeflächen bestimmt.

Art. 22

Sektor E

Sektor E ist eine Freifläche nach Art. 27 BauG und ist für die Aufnahme einer Schulanlage und der zugehörigen Sportanlagen bestimmt. Ebenfalls sind hier die für die Naherholungsfunktionen notwendigen öffentlichen Parkplätze zu situieren.

Die Höhe der Bauten darf eine maximale Kote von 457.00 nicht überschreiten.

Art. 23

Sektor F

¹ Die Sektoren F sind Freihalteflächen und dienen zur Strukturierung und Grüngestaltung des Quartiers. Im Rahmen des Ueberbauungsplanes wird eine generelle Freihaltung und Reservation zu diesem Zweck vorgenommen. Ihre definitive Ausdehnung, Nutzung und Ausgestaltung wird in den Gestaltungsplänen entsprechend der in den Richtlinien formulierten Zweckbestimmung festgelegt.

² Die bauliche Nutzung ist reduziert auf Kleinbauten nach Art. 6.

Art. 24

Verbindliche
Rahmenbedingungen

Für die Sektoren gelten folgende max. Gebäudehöhen (GH), Anzahl Vollgeschosse (GZ) und Ausnutzungsziffern (AZ):

Sektor	GH	GZ	AZ
A	9 m	3	0,75
B	6 m	2	0,50
C	12 m	3	0,90
D	4 m	-	--

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 26

Ausnahmen

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kantonalen Behörden bleibt vorbehalten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 27.10.1976

Publikation im Amtsblatt vom 27.11.1976

im Amtsanzeiger vom 26.11. + 1.12.1976

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.11.1976 bis 28.12.1976

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 26.11.1976

Eingereichte Einsprachen 2 / Rechtsverwahrungen --

Einspracheverhandlungen 13.4.1977

Erledigte Einsprachen --

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen --

Genehmigt durch den Gemeinderat am 25.11.1977

Genehmigt durch den Stadtrat am 26.1.1978

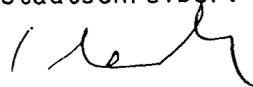
Referendum / Publikation 30. Januar + 1. Februar 1978
Das Referendum wurde nicht ergriffen

20. Apr. 1978

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Der Stadtschreiber:

Stadtkanzlei Biel



Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom **20. Juni 1978**

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

