

I N H A L T

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	
Art. 3 Bauweise	1
Art. 4 Baulinien	1
Art. 5 Wohnqualität	1
Art. 6 Dachvorschriften	2
Art. 7 Parkierung	2
Art. 8 Anlieferung	3
Art. 9 Veloabstellplätze	3
Art. 10 Fussgänger	3
Art. 11 Baumpflanzungen	4
Art. 12 Einordnung ins Quartierbild, architektonische Gestaltung	4
Art. 13 Schaufenster	4
C. SEKTORENVORSCHRIFTEN	
Art. 14 Sektoren A, B, C	4
Art. 15 Sektor D	5
Art. 16 Schutzobjekt	5
D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 17 Inkrafttreten	5
Art. 18 Revision der Sonderbauvorschriften	5

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

*Wirkungsbereich*

Der Ueberbauungsplan "Waffengasse" mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

*Uebergeordnete  
Vorschriften*

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 3

*Bauweise*

<sup>1</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Fassaden mit Fenstern und Türen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m, ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Art. 4

*Baulinien*

<sup>1</sup> In den öffentlichen Verkehrsraum oder in den Sektor D hineinragende, über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile sind in ihrer Länge auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. 1)

<sup>2</sup> Für über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile, die weder den öffentlichen Verkehrsraum, noch den Sektor D beanspruchen, gilt zusätzlich zur Grundordnung:

- für Balkone ein Vorsprung von max. 1.80 m
- für Erschliessungsanlagen (Treppenhäuser und dgl.) ein Vorsprung von 4 m, sofern ihre Länge gesamthaft 1/8 der betreffenden Fassadenlänge und im Einzelfall 4 m nicht überschreitet.

<sup>3</sup> Rücksprünge von den Baulinien mit Anbaupflicht sind erlaubt:

- erdgeschossig durchgehend
- ab 1. Obergeschoss auf 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge bis höchstens 3 m Tiefe.

Art. 5

*Wohnqualität*

<sup>1</sup> Bei der Anordnung von Wohnungen sind die besser besonnenen Lagen im Gebäude zu berücksichtigen.

Schlussfassung  
August 1983

1) vgl. zudem Art. 44 Bauordnung

<sup>2</sup>Jeder Wohnung mit mindestens 3 Zimmern ist ein direkt zugänglicher, privat nutzbarer Aussenraum (Balkon, Terrasse) mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen. Die Mindestdiefe des Aussenraumes beträgt 1.80 m.

#### Art. 6

#### Dachvorschriften

In den Sektoren C sind nur Flachdächer gestattet. Diese müssen gestalterisch und konstruktiv so ausgebildet sein, dass sie begehbar und als Dachgärten nutzbar sind. Oberlichter und Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn sie die Funktion der Dachgärten nicht beeinträchtigen.

#### Art. 7

#### Parkierung

<sup>1</sup>Der ausreichende Parkflächenbedarf beträgt in Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren nach Art. 38 Abs. 4 der kantonalen BauV in % des Grenzbedarfes nach Art. 38 Abs. 1 der kant. BauV:

- |                     |      |
|---------------------|------|
| a) für Wohnen       | 80 % |
| b) andere Nutzungen | 30 % |

<sup>2</sup>Im Ueberbauungsplangebiet darf höchstens folgender Anteil des ausreichenden Parkflächenbedarfes erstellt werden:

- |  |       |
|--|-------|
| a) für Wohnen  | 100 % |
| b) für Gewerbebetriebe   | 100 % |
| c) für Dienstleistungsbetriebe mit kleinerem Publikumsverkehr wie Büros, Verwaltungen, Arzt- und Anwaltspraxen, usw.       | 50 %  |
| d) für Dienstleistungsbetriebe mit grösserem Publikumsverkehr wie Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetriebe, Banken, usw. | 0 %   |

Diese Abstellplätze sind gleichzeitig mit der Ueberbauung im Untergeschoss oder im Erdgeschoss zu erstellen. Warenumsschlagplätze sind von diesen Angaben nicht betroffen.

<sup>3</sup>~~Die übrigen Abstellplätze nach Abs. 2 sind in einem späteren Zeitpunkt ausserhalb des Ueberbauungsplangebietes in einer vom Gemeinderat zu bestimmenden öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage in nützlicher Distanz zu erstellen.~~

<sup>4</sup>~~Zur Sicherstellung der Erstellungskosten der verbleibenden Abstellplätze haben die Grundeigentümer vor der Erteilung der Baubewilligung pro Abstellplatz eine Bankgarantie in der Höhe der mutmasslichen Erstellungskosten zu leisten.~~

Abgeändert nicht genehmigt  
gemäss Beschluss der  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
vom 20. DEZ. 1984

Abgeändert: nicht genehmigt  
Gemäss Beschluss der  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
vom 20. Dez. 1984

~~5 Die Verpflichtungen gemäss Abs 3 und 4 hievore fallen dahin, sofern innert 6 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligung mit dem Bau einer von der Einwohnergemeinde Biel mitgetragenen öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage nicht begonnen wurde.~~

~~6 Parkierungsanlagen mit insgesamt mehr als 20 Abstellplätzen dürfen nicht an die Waffengasse angeschlossen werden.~~

~~7 Unterirdische Parkierungsanlagen dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes (Art. 36 ff BauG, Art. 127 BauV) bewilligt werden. Dieser muss Art und Weise der Parkierung sowie Zufahrten enthalten. Der Perimeter der einzelnen Gestaltungspläne wird von der Baupolizeibehörde festgelegt.~~

~~8 Die Baupolizeibehörde kann von der Gestaltungsplanpflicht entbinden, wenn die betroffenen Grundeigentümer eine sinnvolle, von den zuständigen Behörden bewilligte und rechtlich abgesicherte Lösung für die Parkierung vorweisen.~~

#### Art. 8

Anlieferung

Die Warenanlieferung ist so anzuordnen, dass keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Zu diesem Zweck sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

#### Art. 9

Veloabstellplätze

Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf privatem Grund die nachgenannten Abstellplätze für Fahrräder anzulegen:

- a) für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 2 Zimmer
- b) für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe 1 Abstellplatz auf 2 Arbeitsplätze,
- c) für Anlagen mit grösserem Publikumsverkehr, insbesondere Einkaufshäuser, Verkaufsgeschäfte konventioneller Art, Restaurants und dgl. wird der Bedarf von Fall zu Fall von der Strassenaufsichtsbehörde bestimmt.

#### Art. 10

Fussgänger

<sup>1</sup> Wo diese im Plan speziell vermerkt ist, muss eine öffentliche Fussgängerverbindung gewährleistet werden. Deren Lage kann geringfügig verschoben werden. Wo sie als Passage ausgebildet ist, muss eine lichte Höhe von mindestens 3 m eingehalten sein.

<sup>2</sup> Die Eingänge von Einkaufsgeschäften mit grösserem Besucherandrang sind gegenüber dem öffentlichen Trottoir mit genügend grossen Vorplätzen zu versehen.

Schlussfassung  
August 1983

Art. 11

Baumpflanzungen

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten obligatorischen Bäume sind mit der Erstellung der zugehörigen Anlage zu pflanzen. Es sind dafür hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde erlässt im Baubewilligungsverfahren die zum Wachstum der Bäume erforderlichen Auflagen. Das Gedeihen der Bäume muss auch dann sichergestellt werden, wenn unmittelbar in ihrem Bereich unterirdische Bauten erstellt werden sollen.

Art. 12

Einordnung ins Quartierbild, architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Gebäude und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und ihren Einzelementen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Teiländerung Bau  
1. Okt. 1996

<sup>2</sup> Im besonderen ist der Integration der geschützten Fassade des Gebäudes Bahnhofstrasse 15 Rechnung zu tragen, ebenso der Nachbarschaft des schützenswerten Gebäudes Bahnhofstrasse Nr. 11 (Volkshaus), wie auch der Tatsache der städtebaulich hohen Bedeutung des gesamten sog. "neuen Bahnhofquartiers".

<sup>3</sup> Für die Beurteilung der Einordnungs- und Gestaltungsfragen kann die Baupolizeibehörde eine ausgewiesene Fachinstanz beziehen und wegleitende Gestaltungsrichtlinien aufstellen.

Art. 13

Schaufenster

Entlang der Bahnhof- und der Spitalstrasse haben die Erdgeschosse auf mind. 2/3 der Fassadenlänge Schaufenster oder verglaste Eingangstüren zu enthalten, sofern sie Verkaufsnutzungen enthalten.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 14

Sektoren A, B, C

<sup>1</sup> Die zulässigen baupolizeilichen Masse und Geschosshöhen für die einzelnen Sektoren sind:

Sektor	max. Geschosshöhe (oberird.)	Dachausbauten* oder Attikageschoss	max. Gebäudehöhe
A	4	ja	14.50 m
B	3	ja	10.10 m
C	1	nein	4.50 m

Schlussfassung  
August 1983

\*Selbständige Wohnungen mit Dachschrägen gestattet (vorbehalten bleibt aber Art. 80, Abs. 2 BauV).

<sup>2</sup>Die Sektoren A, B und C sind für die Aufnahme von Wohn-, Dienstleistungs- und mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbenutzungen vorgesehen. Nicht zugelassen sind insbesondere Industriebetriebe und Parkhäuser.

<sup>3</sup>In den Sektoren südlich der Waffengasse sind mindestens 30 %, in denjenigen nördlich der Waffengasse mindestens 50 % der Bruttogeschossflächen (vgl. Art. 151 BauV) der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>4</sup>Die Dachflächen des Sektors C sollen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Freien dienen.

<sup>5</sup>Bestehende Gebäude, welche den Massvorschriften gemäss Abs. 1 hievore nicht entsprechen, dürfen bei Beibehaltung ihrer äusseren Form erneuert und umgebaut werden.

Art. 15

Sektor D

Sektor D ist für die Einrichtung eines Platzes vorgesehen. Dieser soll den Bewohnern der zugehörigen Bauten als Spiel- und Aufenthaltsort im Freien dienen.

Art. 16

Schutzobjekt

Aufgehoben

-> 01.10.1996

~~<sup>1</sup>Die Fassade des Gebäudes Bahnhofstrasse Nr. 15 gilt als Schutzobjekt im Sinne von Art. 6 und 8 BauV, sowie Art. 43 und 44 der Reklameverordnung.~~

~~<sup>2</sup>Bauliche Veränderungen an der Fassade - mit Ausnahme von stilgerechten Renovationen und Rekonstruktionen - sind untersagt. Als Beurteilungsgrundlage gilt das Inventar und die zugehörigen Richtlinien, welche im Anhang zusammengestellt sind.~~

~~<sup>3</sup>Neu- und Umbauten des zugehörigen Gebäudes müssen auf die Fassade abgestimmt sein, namentlich hinsichtlich Geschosshöhe, Geschosshöhen und Achseneinteilung.~~

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Inkrafttreten

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

Art. 18

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.

Schlussfassung  
August 1983

STADTPLANUNGSAMT BIEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN  
ZUM UEBERBAUUNGSPLAN "WAFFENGASSE"

---

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

Vorprüfung vom 24. Dezember 1982

Publikationen im Amtsblatt vom 15. Mai 1982  
im Amtsanzeiger vom 17. und 19. Mai 1982

Oeffentliche Planaufgabe vom 15. Mai bis 14. Juni 1982  
und vom 3. März bis 12. März 1983

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 25. Mai 1982  
und 1. März 1983

Eingereichte Einsprachen: 5 (fünf) Rechtsverwahrungen: ----

Einspracheverhandlungen vom 27. Sept. bis 27. Oktober 1982

Erledigte Einsprachen: ----

Unerledigte Einsprachen: 5 (fünf)

B e s c h l ü s s e

Genehmigt durch den Gemeinderat am 19. August 1983

Genehmigt durch den Stadtrat am 15. September 1983

Referendum vom 21. Sept. bis 21. November 1983

Das Referendum wurde nicht ergriffen.



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

**Namens des Stadtrates**

Der Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber: *[Signature]*

**Biel-Bienne**, 30. Nov. 1983

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

Teilweise GENEHMIGT im Vorbenatt  
des Baukommissars vom 20. DEZ. 1984  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

*[Signature]*